

# Règlement littéral *Chaponost*

## *Modification n°1*



## Titre 1 : Dispositions générales

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan .....	8
Article 2 : Divisions du territoire en zones .....	8
Article 3 : Organisation du règlement .....	9
Article 4 : Dispositions particulières .....	10
Article 5 : Définitions .....	15
<b>Dispositions applicables à la zone UCA .....</b>	<b>27</b>
<i>Usage des sols et destination des constructions .....</i>	<i>27</i>
Article UCA1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	27
Article UCA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à condition .....	27
Article UCA3 : Mixité sociale et fonctionnelle .....	28
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....</i>	<i>29</i>
ARTICLE UCA4 : Volumétrie et implantation des constructions .....	29
ARTICLE UCA5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	32
Article UCA6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	37
Article UCA7 : Obligations en matière de stationnement .....	39
<i>Equipements et réseaux .....</i>	<i>40</i>
Article UCA8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	40
Article UCA9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication .....	41
<b>Dispositions applicables à la zone UC .....</b>	<b>44</b>
<i>Usage des sols et destination des constructions .....</i>	<i>44</i>
Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	44
Article UC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à condition .....	44
Article UC3 : Mixité sociale et fonctionnelle .....	45
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....</i>	<i>46</i>
ARTICLE UC4 : Volumétrie et implantation des constructions .....	46
Article UC5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	49
Article UC6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	53
Article UC7 : Obligations en matière de stationnement .....	55

<i>Equipements et réseaux</i> .....	56
Article UC8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	56
Article UC9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication.....	57
<b>Dispositions applicables à la zone UH</b> .....	<b>60</b>
<i>Usage des sols et destination des constructions</i> .....	60
Article UH1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	60
Article UH2 : Occupations et utilisations du sol soumises à condition .....	60
Article UH3 : Mixité sociale et fonctionnelle.....	61
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i> .....	61
ARTICLE UH4 : Volumétrie et implantation des constructions .....	61
Article UH5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	65
Article UH6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	70
Article UH7 : Obligations en matière de stationnement.....	72
<i>Equipements et réseaux</i> .....	73
Article UH8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	73
Article UH9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication.....	74
<b>Dispositions applicables à la zone UP</b> .....	<b>77</b>
<i>Usage des sols et destination des constructions</i> .....	77
Article UP1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	77
Article UP2 : Occupations et utilisations du sol soumises à condition.....	77
Article UP3 : Mixité sociale et fonctionnelle .....	78
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i> .....	79
ARTICLE UP4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	79
Article UP5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	82
Article UP6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	86
Article UP7 : Obligations en matière de stationnement .....	88
<i>Equipements et réseaux</i> .....	89



Article UP8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	89
Article UP9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication.....	90
<b>Dispositions applicables à la zone UL.....</b>	<b>93</b>
<i>Usage des sols et destination des constructions .....</i>	<i>93</i>
Article UL1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	93
Article UL2 : Occupations et utilisations du sol soumises à condition .....	93
Article UL3 : Mixité sociale et fonctionnelle.....	93
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>94</i>
ARTICLE UL4 : Volumétrie et implantation des constructions .....	94
Article UL5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	96
Article UL6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	101
Article UL7 : Obligations en matière de stationnement.....	103
<i>Equipements et réseaux .....</i>	<i>104</i>
Article UL8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	104
Article UL9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication.....	105
<b>Dispositions applicables à la zone UR .....</b>	<b>108</b>
<i>Usage des sols et destination des constructions .....</i>	<i>108</i>
Article UR1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	108
Article UR2 : Occupations et utilisations du sol soumises à condition .....	108
Article UR3 : Mixité sociale et fonctionnelle .....	108
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>109</i>
ARTICLE UR4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	109
Article UR5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	111
Article UR6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	116
Article UR7 : Obligations en matière de stationnement .....	118
<i>Equipements et réseaux .....</i>	<i>118</i>
Article UR8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	118



Article UR9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication.....	119
<b>Dispositions applicables à la zone UMS .....</b>	<b>122</b>
<i>Usage des sols et destination des constructions .....</i>	<i>122</i>
Article UMS1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	122
Article UMS2 : Occupations et utilisations du sol soumises à condition .....	122
Article UMS3 : Mixité sociale et fonctionnelle .....	122
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>123</i>
ARTICLE UMS4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	123
Article UMS5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	124
Article UMS6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	128
Article UMS7 : Obligations en matière de stationnement .....	130
<i>Equipements et réseaux .....</i>	<i>130</i>
Article UMS8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	130
Article UMS9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication.....	131
<b>Dispositions applicables à la zone UA.....</b>	<b>134</b>
<i>Usage des sols et destination des constructions .....</i>	<i>134</i>
Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	134
Article UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à condition .....	136
Article UA3 : Mixité sociale et fonctionnelle .....	136
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>136</i>
ARTICLE UA4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	136
Article UA5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	138
Article UA6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	140
Article UA7 : Obligations en matière de stationnement .....	142
<i>Equipements et réseaux .....</i>	<i>143</i>
Article UA8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	143
Article UA9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication.....	144



**Dispositions applicables à la zone 2AU .....147**

*Usage des sols et destination des constructions ..... 147*

Article 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites ..... 147

Article 2AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à condition ..... 147

Article 2AU3 : Mixité sociale et fonctionnelle ..... 147

*Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ..... 148*

ARTICLE 2AU4 : Volumétrie et implantation des constructions..... 148

Article 2AU5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 148

Article 2AU6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ..... 148

Article 2AU7 : Obligations en matière de stationnement ..... 149

*Equipements et réseaux ..... 149*

Article 2AU8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ..... 149

Article 2AU9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication..... 149

**Dispositions applicables à la zone A .....151**

*Usage des sols et destination des constructions ..... 151*

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites ..... 151

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à condition ..... 151

Article A3 : Mixité sociale et fonctionnelle..... 152

*Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ..... 152*

ARTICLE A4 : Volumétrie et implantation des constructions ..... 152

Article A5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 154

Article A6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ..... 158

Article A7 : Obligations en matière de stationnement..... 160

*Equipements et réseaux ..... 161*

Article A8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public..... 161

Article A9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication..... 161

**Dispositions applicables à la zone N .....164**



<i>Usage des sols et destination des constructions</i> .....	164
Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	164
Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à condition.....	164
Article N3 : Mixité sociale et fonctionnelle .....	165
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i> .....	166
ARTICLE N4 : Volumétrie et implantation des constructions .....	166
Article N5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	168
Article N6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	172
Article N7 : Obligations en matière de stationnement .....	173
<i>Equipements et réseaux</i> .....	174
Article N8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	174
Article N9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication.....	174

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Chaponost.

## ARTICLE 2 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

La commune de Chaponost est divisée en :

### **Zones urbaines :**

*Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter.*

- **La zone UCA** : Concerne le centre ancien de la commune. Ce centre est caractérisé par des constructions à l'alignement de 2 étages. L'objectif de cette zone est de conserver les caractéristiques urbaines de ce tissu dans les projets de renouvellement urbain et de préserver très largement les constructions historiques.
- **La zone UC** : La zone UC constitue le centre élargi de la commune qui conforte le centre ancien. En extension de la zone UCA, la zone UC porte une certaine densité mais reste plus flexible par rapport aux formes urbaines.
- **La zone UH** : Tout comme la zone UCA, la zone UH, concerne des tissus anciens de la commune, anciennement des hameaux aujourd'hui complètement intégrés à la tâche urbaine. L'objectif est, tout comme la zone UCA, de conserver leurs caractéristiques de morphologie urbaine.
- **La zone UP** : Il s'agit des secteurs de la commune à dominante résidentielle qui se sont construits sous forme de lotissements pavillonnaires. Tissu urbain moyennement dense, l'objectif est de permettre une densification raisonnée à proximité de la centralité.
- **La zone UL** : Il s'agit des zones les plus éloignées du centre-ville qui se sont urbanisées de manière libre sur de grandes parcelles et qui ont une faible densité. Il s'agit également des secteurs qui font la transition avec l'espace agricole et qui ont un rôle important dans la perception de la ville à la campagne.
- **La zone UR** : Il s'agit du secteur du Ronzère déconnecté du tissu urbain principal de la commune. Située en plein cœur de la cote verte préservée par la DTA et le SCoT, la constructibilité y est limitée pour répondre aux objectifs du PADD.
- **La zone UMS** : Il s'agit d'une zone qui correspond au Foyer Bellecombe à vocation médico-sociale. Cette zone permet d'assurer le bon fonctionnement du Foyer et son développement en cas de besoin.
- **La zone UA** : Il s'agit des zones d'activités du territoire. Il existe 4 types particuliers d'espaces d'activités :
  - o **le pôle métropolitain UAm** : aux abords directs de la gare de Chaponost reliant la zone d'activités au centre de Lyon, cette zone doit devenir un pôle à haut niveau de service tout en portant une mixité d'activités ;
  - o **l'espace vitrine : UAv** qui doit permettre une grande qualité d'insertion urbaine et paysagère le long de la RD 342 ;
  - o **les zones d'activités économiques : UAe**



- **La zone artisanale pour les activités en lien avec l'agriculture : UAa** qui doit permettre le développement d'activités non agricoles mais qui participent au bon fonctionnement des activités agricoles (Maréchal Ferrand, atelier de mécanique pour engins agricoles, vente directe de produits locaux, etc.).

**Zones à urbaniser :**

- **La zone 2AU** : Il s'agit des zones pouvant être urbanisées suite à une modification du PLU.

**Zone agricole :**

- **La zone A** : zone agricole qui permet le développement des exploitations agricoles pour assurer leur pérennisation.

**Zones naturelles :**

- **La zone N** : zone naturelle de protection stricte comprenant deux sous-secteurs :
  - **Le secteur Nj** : correspondant à des secteurs agricoles en bordure du tissu résidentiel dans lesquels la création de jardins gérés collectivement (associations ou collectivités publiques) est possible ;
  - **Le secteur Na** : zone naturelle aux abords de l'aqueduc du secteur du Plat de l'Air afin de protéger le site patrimonial tout en permettant sa valorisation touristique.

**ARTICLE 3 : ORGANISATION DU REGLEMENT**

Le règlement s'organise autour de trois grandes parties :

Titre I : DISPOSITIONS GENERALES qui donne les grandes définitions

Titre II : Règles qui s'appliquent aux zones U et AU.

Titre III : Règles qui s'appliquent aux zones A et N.

Le règlement graphique fait également référence aux différents secteurs soumis à des risques et encadrés par des plans de prévention des risques qui s'imposent aux règles des zones du PLU. Ces documents sont annexés au PLU.

Les règles qui s'imposent sur la commune sont divisées en 9 articles :

<p><b>Usage des sols et destination des constructions</b></p>	<p><b>ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p><b>ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p><b>ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</b></p>
<p><b>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b></p>	<p><b>ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>ARTICLE 5 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale</b></p> <p><b>ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (dispositions communes et particulières à chaque zone)</b></p> <p><b>ARTICLE 7 : Stationnement</b></p>



Équipements et réseaux	ARTICLE 8 : Desserte par les voies publiques ou privées ARTICLE 9 : Desserte par les réseaux
------------------------	---

#### **ARTICLE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES**

##### **Les risques inondation :**

Les politiques publiques sur les risques se sont développées autour de trois axes : la prévention, l'indemnisation et la gestion de crise. La politique de prévention du risque inondation vise à prendre en compte ce risque afin d'assurer la sécurité de la population et de limiter les conséquences néfastes de l'inondation, tout en s'inscrivant dans une politique de développement durable. Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNI), institué par la loi du 2 février 1995, est un outil règlementaire de gestion du risque inondation.

Le PPRNI vise à :

- assurer la sécurité des personnes en interdisant les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où la sécurité des personnes ne peut être garantie ;
- ne pas augmenter les enjeux exposés, en limitant strictement l'urbanisation et l'accroissement de la vulnérabilité dans les zones inondables ;
- diminuer les dommages potentiels en réduisant la vulnérabilité des biens et des activités dans les zones inondables ;
- préserver les capacités d'écoulement et les champs d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques dans les zones situées en amont et en aval ;
- éviter tout endiguement ou remblais nouveau qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés.

La prise en compte du risque inondation peut conduire à limiter la construction sur certains secteurs, voire même à les rendre inconstructibles. En application de l'article R151-31 du code de l'urbanisme, ces secteurs exposés sont identifiés sur les plans de zonage des PPRNI de l'Yzeron et du Garon. Le PPRNI étant une servitude d'utilité publique, ses dispositions l'emportent sur celles du PLU.

La commune de Chaponost est concernée par deux PPRNI :

- le PPRNi de l'Yzeron – approuvé le 22 octobre 2013
- le PPRNI du Garon – approuvé le 11 juin 2015

##### **PPRNI Yzeron**

Le PPRNi de l'Yzeron a été approuvé le 2 octobre 1998 sur 7 communes situées à l'aval du bassin versant : Oullins, Sainte-Foy-les-Lyon, Francheville, Craponne, Tassin-la-Demi-Lune, Saint Genis les Ollières, Charbonnières-les-Bains. Suite à des crues importantes (2003, 2005 et 2008), le PPRNI de l'Yzeron a été révisé et étendu à l'ensemble du bassin versant et concerne désormais la partie nord de la commune.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels inondation de l'Yzeron a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 octobre 2013.

##### **Le PPRNI distingue 5 types de zones :**

- **Zone rouge** : fortement exposée au risque (aléa fort) ou à préserver strictement (autre aléa en champ d'expansion de crue)

- **Zone rouge extension** : faiblement ou moyennement exposée au risque mais située dans un champ d'expansion des crues à préserver avec présence de bâti existant (mitage)
- **Zone bleue** : faiblement ou moyennement exposée au risque, située dans une zone urbanisée, ou formant un hameau en espace non urbanisé
- **Zone verte HGM** : très faiblement exposée au risque en zone urbanisée. Cette zone correspond au lit majeur du cours d'eau (crue exceptionnelle). Zone non inondable pour la crue centennale.
- **Zone blanche** : non exposée au risque d'inondation (et donc non reportée sur le plan de zonage du PLU) mais correspond à une zone de maîtrise du ruissellement afin de ne pas aggraver le risque inondation dans les zones déjà exposées. Voir article 9 du règlement de chaque zone.

Pour connaître les prescriptions relatives à chaque secteur, il convient de se reporter au plan de zonage et au règlement du PPRNi Yzeron qui figurent en annexe du PLU.

### **PPRni Garon**

Le PPRni du Garon a été approuvé le 11 juin 2015 sur l'ensemble des 27 communes du bassin versant du Garon.

#### Le PPRni distingue 5 types de zones :

- **zone Rouge**, fortement exposée au risque (aléa fort), ou à préserver strictement (autres aléas en champ d'expansion de crue).
- **zone Violette**, faiblement ou moyennement exposée au risque mais située dans un champ d'expansion des crues à préserver, avec présence de bâti 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 HGM**, très faiblement exposée au risque en zone urbanisée. Cette zone correspond au lit majeur du cours d'eau (crue exceptionnelle). Zone non inondable pour la crue centennale.
- **La zone blanche** n'est pas exposée à un risque d'inondation mais correspond à une zone de maîtrise du ruissellement, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation dans les zones déjà exposées. Voir article 9 du règlement de chaque zone.

Pour connaître les prescriptions relatives à chaque secteur, il convient de se reporter au plan de zonage et au règlement du PPRni Garon qui figurent en annexe du PLU.

#### Les risques de mouvement de terrain :

Les zones de constructibilité reportées sur le plan de zonage résultent du croisement de la carte des aléas et des enjeux tels qu'ils sont définis dans le PLU. Le tableau suivant présente les différentes combinaisons rencontrées en fonction des aléas présents, de leur niveau d'intensité et de l'occupation du sol.

	<b>Zone naturelle Zone agricole</b>	<b>Zone urbanisée Zone urbanisable</b>
<b>Aléa Fort</b>	Inconstructible (R)	Inconstructible (R)
<b>Aléa Moyen</b>	Inconstructible (R)	Constructible avec prescriptions (B1)
<b>Aléa Faible</b>	Constructible avec recommandations (B2)	Constructible avec recommandations (B2)
<b>Hors aléa</b>	Constructible	Constructible

Les règles de constructibilité associées à ces différentes zones sont les suivantes :

- **Zone R** : Les zones agricoles et naturelles du PLU situées en secteur d'aléa moyen « glissement de terrain », et toutes les zones du PLU situées en secteur d'aléa fort « glissement de terrain » ne pourront faire l'objet d'aucune construction nouvelle ni travaux ni installation sauf pour les cas suivants :
  - la surélévation et l'extension des constructions existantes dans les limites autorisées par le PLU, et à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque.
  - la reconstruction de bâtiment si un phénomène naturel (glissement de terrain, coulée de boue, inondation...) n'est pas la cause du sinistre et sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol ni augmentation du nombre de personnes exposées au risque ni changement de destination, sauf si ce changement tend à réduire la vulnérabilité.
  - les travaux de protection des constructions et infrastructures existantes destinés à réduire les risques liés aux mouvements de terrain.
  - les travaux publics de voirie et réseaux divers.

Les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes sont autorisés dans les zones de risque fort à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la vulnérabilité.

- **Zone B1** : Les zones urbanisées et urbanisables du PLU situées en secteur d'aléa moyen « glissement de terrain » pourront être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :
  - étude de sol : la construction devra être adaptée à la nature du terrain. Il est recommandé dans ce cas de faire réaliser, avant le démarrage des travaux, une étude géotechnique de sol par un bureau d'étude spécialisé (étude niveau G2 au sens de la norme NF P94-500).
  - terrassements :
    - en l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique.
    - les pentes maximum des talus de déblai seront de 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V) dans les terrains meubles et de 1 horizontal pour 1 vertical (1H/1V) dans le rocher sain à peu fracturé. Pour des pentes supérieures, un procédé de renforcement des terrains devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique.
    - les remblais dans les pentes seront posés sur redans d'accrochage avec base drainante épaisse (50cm).

- la réalisation de sous-sols est fortement déconseillée en première approche, des terrassements importants étant susceptibles de déstabiliser les matériaux. En cas d'absolue nécessité, la construction d'un tel ouvrage pourra s'envisager au cas par cas, mais devra faire l'objet au préalable d'une étude de dimensionnement spécifique.
- fondations et implantation des constructions :
  - les fondations seront si possible descendues jusqu'au substratum compact.
  - on veillera à respecter une distance minimum de 4m en retrait des crêtes de versants dont la pente est supérieure à 25°.
  - les extensions seront fondées de la même manière que les existants.
  - Les DTU et règles de l'art seront respectées.
- gestion des eaux :
  - toutes les venues d'eau mises à jour à l'occasion des terrassements devront être drainées. On veillera à la bonne évacuation des eaux captées par le dispositif de drainage.
  - on veillera à bien gérer les eaux de ruissellement (formes de pentes, cunettes...) en évitant notamment de les concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en en crête de versant et de talus.
  - si les eaux pluviales ne sont pas collectées, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu devront être prévus.
  - pour les nouvelles constructions impliquant des murs et/ou parois en maçonneries ou béton banché, si l'étude de sol révèle des terrains de fondation peu perméables (argiles, limons...), les murs devront être drainés par un réseau ceinturant le bâtiment. Ce dispositif sera conforme aux règles du DTU 20.1 partie 2.
- piscines : pour les bassins enterrés en terrain meuble, des ouvrages en béton armé seront prévus, notamment en zone de remblai. Le bassin sera posé sur une base drainante avec évacuation gravitaires des eaux de drainage au réseau. Il sera équipé de plages étanches.
- **Zone B2** : Toutes les zones du PLU situées en secteur d'aléa faible « glissement de terrain » et « coulée de boue » :
  - pourront être construites sans dispositions particulières vis-à-vis des risques mouvements de terrains autres que le respect des D.T.U. et règles de l'art, notamment pour les fondations, les terrassements et la gestion des eaux.
  - pour les zones de fond de vallées ou situées au débouché d'un talweg, il est recommandé de poser les remblais sur base drainante épaisse (50cm).

#### **Le risque Retrait-Gonflement des Argiles :**

Dans les secteurs concernés, il est à noter que des mesures permettent de réduire l'ampleur des phénomènes et de limiter ses conséquences. Ces mesures sont rappelées au sein d'un guide spécifique placé en annexe du PLU et sous le lien suivant : [http://www.side.developpement-durable.gouv.fr/EXPLOITATION/ACCIDR/Infodoc/ged/viewportalpublished.ashx?eid=IFD\\_FICJOINT\\_000510&search=](http://www.side.developpement-durable.gouv.fr/EXPLOITATION/ACCIDR/Infodoc/ged/viewportalpublished.ashx?eid=IFD_FICJOINT_000510&search=)

#### **Le risque sismique :**

Chaponost est concernée par la zone de sismicité 2. Par conséquent, les nouvelles constructions doivent respecter les prescriptions qui y sont associées.



### **Risques technologiques**

La commune est concernée par les périmètres de risques générés par l'activité de la Société « Applications des Gaz » implantée sur la commune limitrophe de Saint-Genis-Laval et étant classé comme site SEVESO. Une zone de risque technologique est donc définie et touche une partie du territoire communal à l'est.

### **Le risque transport de gaz :**

La carte des SUP fait mention des servitudes liées aux canalisations de gaz. Au sein de la bande de servitude, les constructions et plantations sont interdites sur une largeur de :

- 8m pour la DN 300 (4 m de part et d'autre de l'axe)
- 6m pour la DN80 (3m de part et d'autre de l'axe)

Au sein d'une bande pouvant aller jusqu'à 40m, les projets doivent être soumis à information auprès de GRTGAZ.

### **Voies classées à grande circulation :**

La RD 342 est classée à grande circulation.

Article L. 111-6 du code de l'urbanisme :

*En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.*

### **Règles de constructibilité applicables aux opérations d'aménagement d'ensemble (R.151-21 du code de l'urbanisme)**

L'article R. 151-21 s'applique à toutes les règles.

### **Rappel de l'article :**

*Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.*

*Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.*

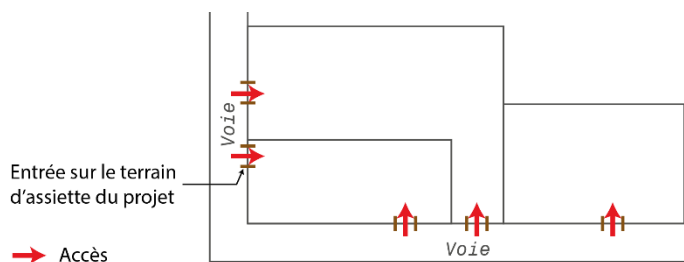
*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.*



## ARTICLE 5 : DEFINITIONS

### **Accès :**

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction.



### **Acrotère :**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

### **Alignement :**

Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés joint au règlement.

### **Annexe :**

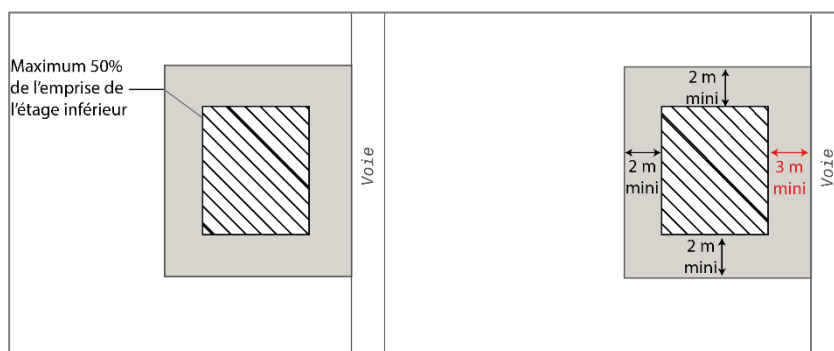
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (garage, abri de jardin, abri vélos, local de stockage des ordures ménagères, locaux techniques, locaux des piscines...). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **Arbre de haute tige :**

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80m de hauteur à maturité.

### **Attique :**

Construction en retrait de l'étage inférieur d'au moins 3 mètres des façades sur voies et de 2 mètres des autres façades. Les attiques doivent représenter au maximum 50% de l'emprise de l'étage inférieur.



### **Balcon :**

Plate-forme accessible située au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

### **Bâtiment :**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **Chaussée :**

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation des véhicules.

### **Coefficient de Biotope (CBS)**

Le coefficient de biotope (CBS) est égal à la somme des surfaces éco aménageables (calculé à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière) divisé par la surface de l'unité foncière.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient qui définit son potentiel :

- Surface imperméables = revêtements imperméables à l'eau (constructions, espaces bétonnés, dallages avec couche de mortier...) : coefficient 0
- Surface semi-perméables = revêtements perméables à l'eau (pavés drainants, terrasses sur plots sans dalle dessous, gravillons, caillebotis-gazon, matériaux poreux, pas japonais, etc.): coefficient 0,5
- Espaces verts sur dalle = espaces verts sur dalle présentant une épaisseur de terre végétale de 80 cm minimum : coefficient 0,7
- Toitures végétalisées : coefficient 0,3
- Espaces verts de pleine terre = terre naturelle disponible pour le développement de la flore et de la faune (NB : les câbles, canalisations, cuves ou ouvrages de rétention enterrés d'une surface de moins de 5m<sup>2</sup> ne sont pas déduits de la surface de pleine terre) : coefficient 1

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le calcul du coefficient de biotope doit se faire à l'échelle du projet.

### **Construction :**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

### **Construction existante :**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **Construction en premier rideau :**

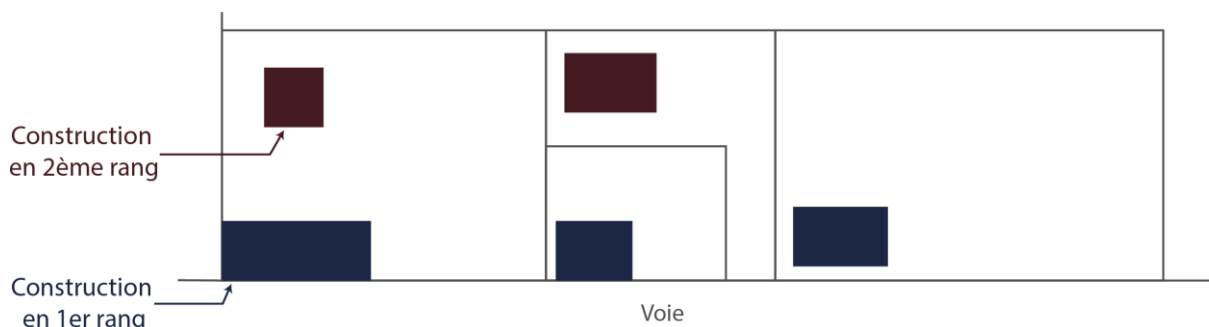
Ce sont les constructions (hors annexes) implantées en première bande, directement visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.





### Construction en second rideau :

Ce sont les constructions situées à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions de premier rideau (hors annexe) sur le même terrain ou sur un autre terrain. Pour autant, elles peuvent être visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.



### Contigu :

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

### Destination :

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être règlementées. Le lexique national est repris et il est précisé pour éviter toute confusion.

1. **Exploitations agricoles ou forestières** : correspondent aux activités ci-dessous
  - a. **Exploitations agricoles** : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux, des récoltes et aux 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.
  - b. **Exploitations forestières** : L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
2. **Habitation** : constitue un espace de vie où les habitants séjournent et dorment d'une manière durable
  - a. **Logement** : espace permettant de loger des habitants d'une ville et non spécifique (cf. hébergement). Cette sous-destination recouvre les constructions (sous forme de maisons individuelles, d'immeubles collectifs...) destinées au logement principal, secondaire, ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements.
  - b. **Hébergement** : Cette sous destination comprend les résidences ou foyers avec service. Il s'agit notamment des maisons de retraites, des résidences universitaires, des foyers de travailleurs et des résidences autonomie. Il s'agit de logements particuliers répondant à un besoin particulier.
3. **Commerces et activités de services** : regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

- a. Artisanat et commerces de détail : recouvre les constructions commerciales destinées à la vente de biens directe à la clientèle ainsi que les activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Les activités suivantes constituent des activités de la sous destination :
- Alimentaire :
    - alimentation générale ;
    - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
    - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
    - caviste ;
    - produits diététiques ;
    - primeurs ;
    - point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile....
  - Non alimentaire :
    - équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter... ;
    - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage... ;
    - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence... ;
    - loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie... ;
    - divers : coiffeur, pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie...
- b. Restauration : Établissement commercial où l'on vend des repas et/ou des boissons contre paiement (restaurant, bar café...).
- c. Commerce de gros : l'ensemble des entreprises qui achètent et vendent des biens exclusivement à d'autres entreprises ou acheteurs professionnels.
- d. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination :
- reprographie, imprimerie, photocopie, serrurier ;
  - Banques, assurances, agences immobilières, agence de voyage, auto-école ;
  - professions libérales : Médecins, Architecte, Avocat, Notaire, Géomètre, Expert-Comptable, éditeur... ;
  - laboratoire d'analyse, ou radiologie ;
  - établissements de service ou de location de matériel : laveries automatiques, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, salle de jeux (Bowling, laser game, escape game...)... ;
- e. Hébergement hôtelier et touristique : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial (tels que restaurant, blanchisserie, accueil,...). Il inclut, notamment, les hôtels, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les gîtes et les campings.

- f. Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
4. **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général.
- a. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- b. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- c. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- d. Salles d'art et de spectacles : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- e. Equipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public...
- f. Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
5. **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** : Le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction, artisanat). Les autres activités du secteur tertiaire recouvrent un vaste champ d'activités qui regroupe les transports, les bureaux, les services sans accueil de clientèle.
- a. Industrie : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances ;
- b. Entrepôts : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.

- c. **Bureaux** : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Ils correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises.
- sièges sociaux ;
  - bureaux d'études : informatique, urbanisme, bureaux d'études techniques... ;
- d. **Centre de congrès et d'exposition** : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

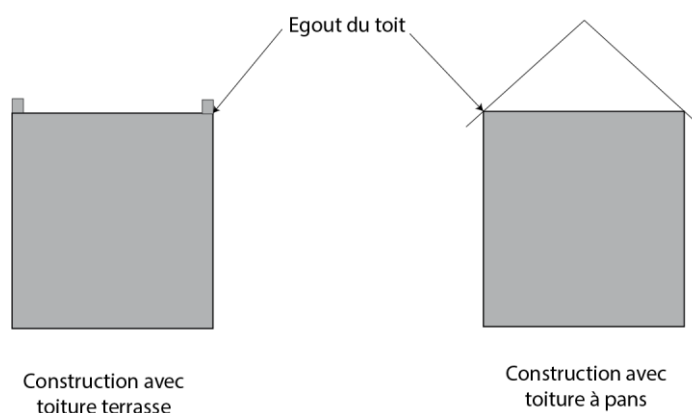
### Domaine public :

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public.

### Égout du toit :

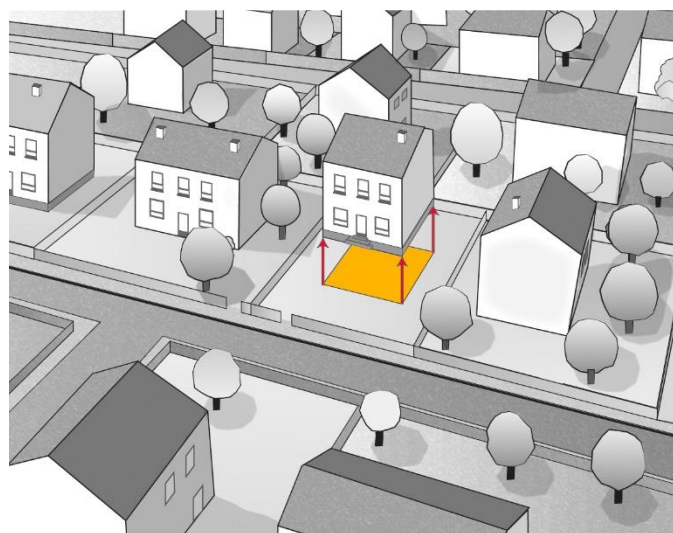
En cas de toiture en pente, l'égout du toit correspond au point d'intersection entre le prolongement vertical de la façade et la couverture.

En cas de toiture plate, l'égout du toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



### Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les pergolas qui permettent une toiture fermée sont constitutives d'emprise au sol. Les piscines couvertes sont constitutives d'emprise au sol au contraire des piscines non couvertes.



### Emprises publiques :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public : places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins publics, équipement publics, ...



### **Installations techniques :**

Les équipements techniques sont des équipements qui ne s'inscrivent pas directement dans la volumétrie de la construction mais qui lui sont nécessaires (antennes, cheminées, transformateur d'électricité, puits de chaleur...).

### **Espaces boisés classés (EBC) :**

Procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts, notamment en milieu urbain ou périurbain. Selon l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Les EBC peuvent également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies et des plantations d'alignement.

### **Espace libre :**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, des aires de stationnement ou des rampes d'accès au parking.

### **Espace pleine terre :**

Un espace libre ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

### **Exhaussement :**

Remblais ou surélévation du sol.

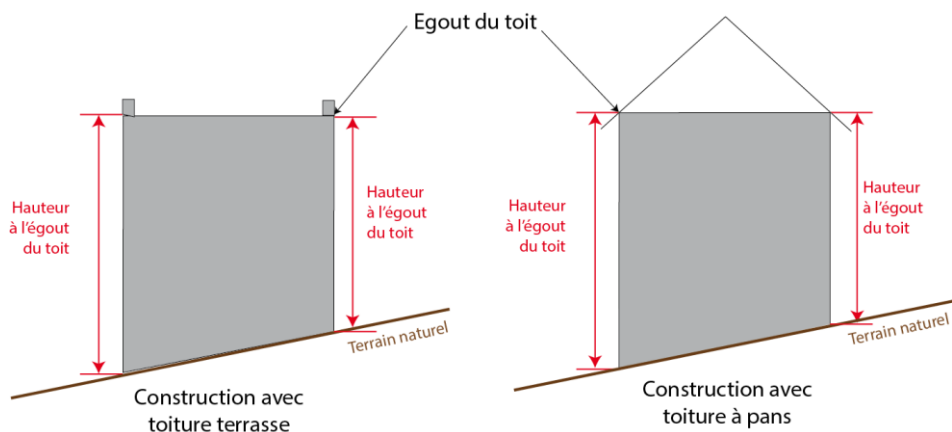
### **Extension – surélévation :**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### **Hauteur à l'égout du toit:**

L'objectif de la règle de calcul de la hauteur du bâti est de permettre une intégration optimale du bâti au sein du tissu urbain et notamment dans les secteurs en pente.

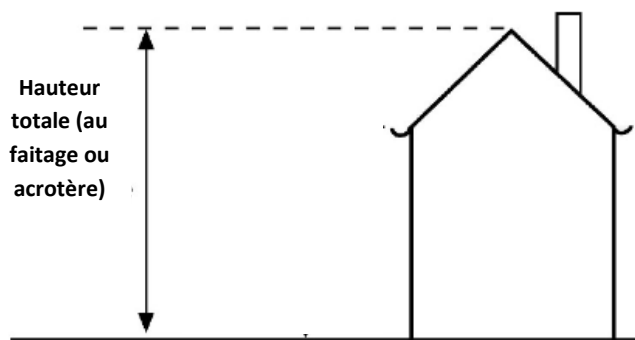
Sauf disposition contraire du règlement, la hauteur à l'égout du toit correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel que le définit le présent règlement (hors attique le cas échéant) et le point du terrain naturel situé à sa verticale.



Quand les attiques sont autorisés, le règlement stipule la hauteur totale maximale à respecter. Néanmoins la hauteur à l'égout du toit des façades principales s'applique.

### Hauteur totale

Sauf précision contraire du règlement, la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



### Impasse :

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

### Liaison douce :

Une liaison douce est un cheminement dédié aux modes de transports "doux" comme le vélo, le roller, la trottinette, la marche à pied, etc. Elle est séparée des voies pour véhicules motorisés dans le but d'assurer la sécurité des usagers.

### Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



### **Logements locatifs sociaux :**

Les logements locatifs sociaux sont définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat.

### **Modénature :**

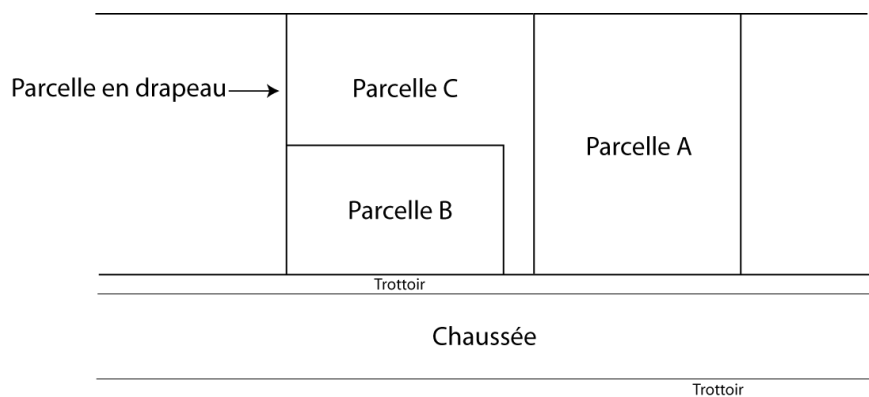
Ensemble des différents décors de la façade (encadrement des baies, corniche, bandeau, fronton, etc.).

### **Opération d'aménagement d'ensemble :**

L'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence. Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants (liste non exhaustive) : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les permis d'aménager, les permis valant division, les Associations foncières d'urbanisme

### **Parcelles dites en drapeau :**

Parcelle disposant d'un accès direct sur le domaine public mais dont la surface principale est située en retrait de celui-ci, en second rideau.



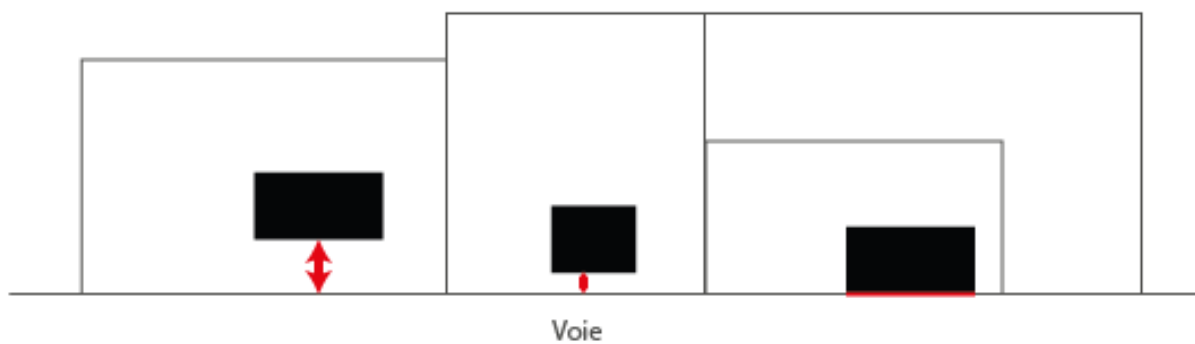
### **Plan de prévention des risques :**

Le Plan de Prévention des Risques prévisibles est établi sous la responsabilité du préfet. Le Plan de Prévention des Risques (PPR) permet de délimiter les zones à risques et d'y prescrire les mesures préventives nécessaires.

### **Recul des constructions par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques :**

Le recul est la distance séparant une construction des voies (publiques ou privées, existantes ou à créer) ou des emprises publiques.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement du nu de la façade à la limite de la voie ou de l'emprise publique. Les éléments de modénature inférieurs ou égaux à 5cm ne sont pas pris en compte. Dans les reculs, les débords de toit, les éléments de modénature supérieurs à 5cm, les balcons les installations techniques liées aux différents réseaux et les stationnements réalisés en sous-sol peuvent être autorisés par le règlement.

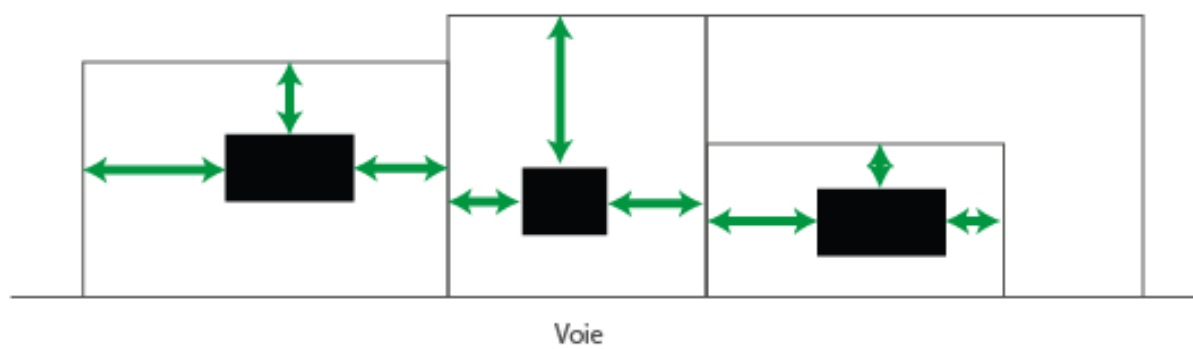


### Retrait par rapport aux limites séparatives :

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade (hors balcons, débords de toit et éléments de modénature) d'une limite séparative.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

En cas de construction présentant plusieurs niveaux, le retrait est apprécié niveau par niveau.



### Terrain naturel :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation.

### Toiture terrasse :

Couverture horizontale ou présentant une pente inférieure à 5%.

### Toiture végétalisée :

Couverture d'un bâtiment recouvert de substrat végétalisé.

### Terrain ou unité foncière :

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

### Voies :

Les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules, transports de voyageurs et de marchandises...) qui desservent plusieurs unités foncières, ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent. Toutefois les espaces dédiés aux modes de déplacement doux (piéton, vélo, ...)





présentant une largeur inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

## **TITRE II :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER**



## ***Dispositions applicables à la zone UCA***

### **PREAMBULE**

**La zone UCA correspond au** centre ancien de la commune. Ce centre est caractérisé par des constructions à l'alignement de 2 à 3 étages. L'objectif de cette zone est de conserver les caractéristiques urbaines de ce tissu dans les projets de renouvellement urbain.

**Une partie de la zone UCA est couverte par une OAP qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.**

**La zone est touchée par le PPRNI dont le règlement s'impose au présent règlement.**

### **Usage des sols et destination des constructions**

#### **ARTICLE UCA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions ou installations qui de par leur nature, leur importance sont incompatibles avec les objectifs de la zone :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- les industries ;
- les entrepôts ;
- les commerces de gros ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- L'artisanat et le commerce de détail, à l'exception de ceux autorisés à l'article UCA2 ;
- Les services avec accueil de clientèle le long des linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage ;
- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...);
- l'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- la démolition des bâtiments repérés au document graphique, ainsi que les transformations portant atteinte au caractère de ces constructions.

#### **ARTICLE UCA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

Sont autorisés sous conditions :

- L'artisanat et le commerce de détail s'ils s'implantent le long des linéaires commerciaux et d'activités recensés au plan de zonage.



## **ARTICLE UCA3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

### **1/ Mixité sociale**

Les constructions neuves ou opérations d'ensemble (hors lotissement) de plus de 2 logements doivent garantir une part minimum de 45% de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut à l'entier supérieur) représentant au minimum 35% de la surface de plancher du projet.

Les lotissements prévoyant plus de 2 lots à bâtir doivent garantir une part minimum de 45% de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut à l'entier supérieur).

Les opérations de réhabilitation de constructions existantes, quel que soit le nombre de logements existants avant le projet, doivent garantir une part minimum de 45 % de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut à l'entier supérieur), dès lors que le projet prévoit la création d'un ou plusieurs logements et que l'opération présente, après réalisation, un nombre total de logements supérieur à 2.

La typologie des logements, notamment en matière de type de financement (PLAi, PLS, PLUS) doit être en cohérence avec les exigences du PLH et des dispositions du code de la construction et de l'habitation.

### **2/ Mixité fonctionnelle**

Au sein des linéaires d'activités en rez-de-chaussée d'immeuble recensés au plan de zonage, l'installation de locaux commerciaux, artisanaux, de services accueillant une clientèle, de bureaux, de restauration, d'hôtellerie, de cinéma ou d'équipements d'intérêt collectif/de service public est obligatoire lors d'une construction nouvelle ou d'un changement de destination. Au sein de ces linéaires les autres destinations sont interdites.

Au sein des linéaires commerciaux en rez-de-chaussée d'immeuble recensés au plan de zonage, l'installation de locaux d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'hôtellerie, de cinéma est obligatoire lors d'une construction nouvelle ou d'un changement de destination. Au sein de ces linéaires les autres destinations sont interdites.



## **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **ARTICLE UCA4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

##### ***Règle générale :***

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur.

Néanmoins, des reculs partiels sont possibles s'ils concourent à la qualité architecturale urbaine et paysagère du projet et qu'ils ne remettent pas en cause l'identité du lieu. Ces reculs sont possibles aux conditions cumulatives suivantes :

- Ils ne doivent pas excéder une distance de 2 m à compter de l'alignement ;
- Ils doivent être limités à 30% du linéaire total du front bâti ;
- Ils doivent être végétalisés sur au moins 50 % de leur superficie.

Les constructions en second rideau ne sont possibles qu'une fois le premier rideau construit ou simultanément. Ces constructions peuvent être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

Les piscines doivent être implantées préférentiellement en second rideau.

##### ***Règles particulières :***

Les débords de toit et les éléments de modénatures peuvent surplomber le domaine public jusqu'à 0,60 m depuis l'alignement, s'ils se situent à plus de 4,30 m de haut à partir du niveau de la rue.

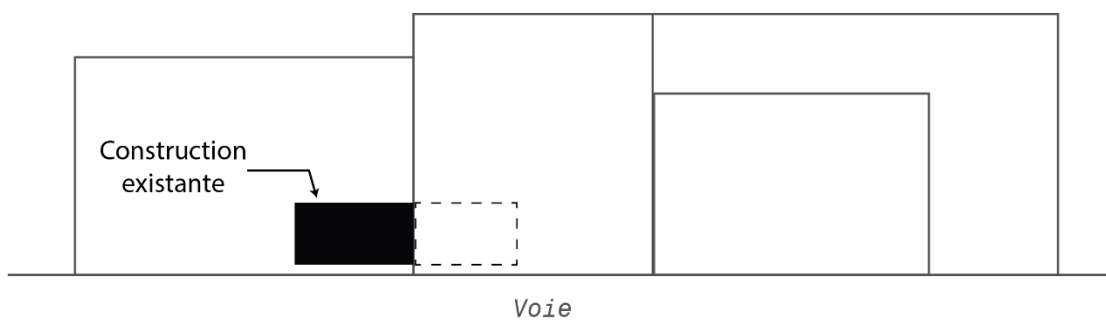
Une implantation différente peut être admise :

- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ;
- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m ;
- pour les auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et à 2,30 m de hauteur à l'égout du toit ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

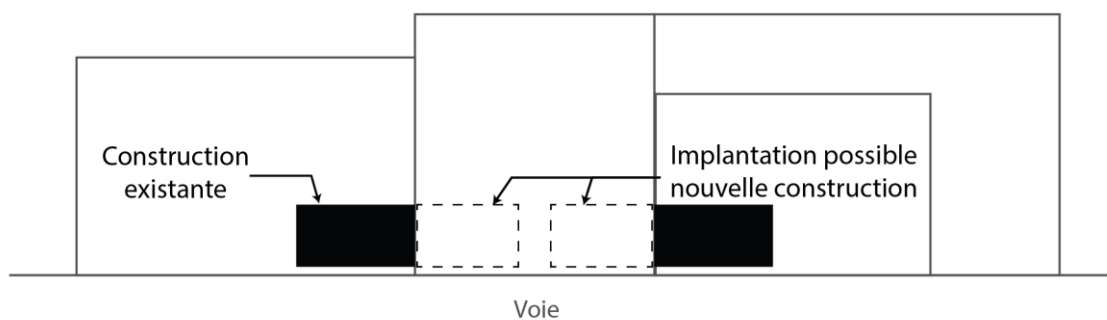
#### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

Dans une bande de 15 m tracée parallèlement à l'alignement, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. La construction doit respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

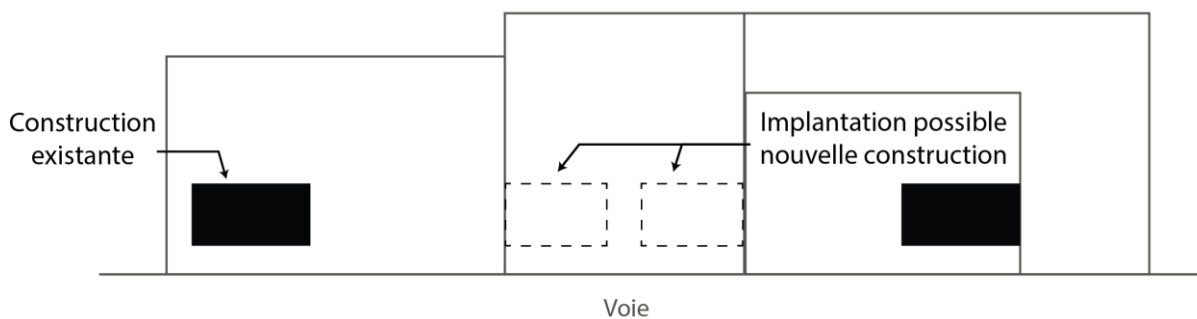
1. Lorsque sur une unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet, il existe un bâtiment implanté en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur cette limite séparative latérale. Par contre, elle peut être implantée en limite ou en retrait de l'autre limite séparative latérale.



2. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d’assiette du projet il existe des bâtiments implantés en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une des deux limites séparatives latérales.



3. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d’assiette du projet il n’existe aucun bâtiment implanté en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une limite latérale.



En cas de retrait, ce dernier est de 3,50 m minimum.

Au-delà d’une bande de 15 m tracée parallèlement à l’alignement, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite, à condition qu’il ne s’agisse pas d’une limite de zone et que l’une des conditions suivantes soit remplie :
  - o que la construction à édifier soit en continuité d’un bâtiment existant sur le fond voisin lui-même construit en limite (la différence de hauteur à l’égout du toit entre les deux bâtiments ne pouvant alors être supérieure à 2 m)
  - o que la hauteur à l’égout du toit de la construction n’excède pas 6m en limite
- soit en retrait à une distance au minimum égale à la hauteur à l’égout du toit de la construction à édifier.

Lors d’une rénovation, l’isolation par l’extérieur est autorisée dans les bandes de retrait.

Les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 2 m.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m ;
- les auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> de surface et à 2,30 m de hauteur à l'égout du toit.

### 3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Une distance minimale, égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus haut calculée par rapport au point du terrain naturel situé à sa verticale, doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Cette disposition ne s'applique pas vis à vis de l'implantation :

- des annexes et piscines, couvertes ou non ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 4/ Emprise au sol

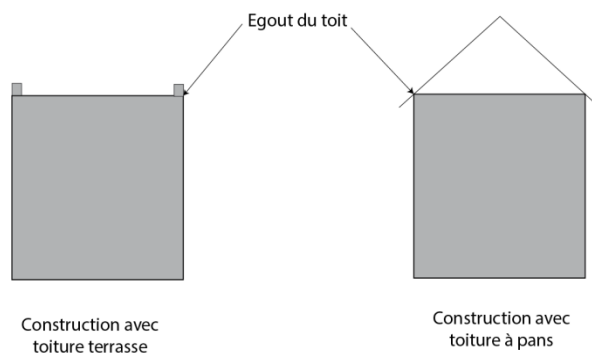
Non réglementé.

### 5/ Hauteur

#### Égout du toit :

En cas de toiture en pente, l'égout du toit correspond au point d'intersection entre le prolongement vertical de la façade et la couverture.

En cas de toiture plate, l'égout du toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



**Dans une bande de 15 m tracée parallèlement à l'alignement**, la hauteur à l'égout du toit correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel que le définit le présent règlement et le niveau du trottoir situé à sa verticale.

**Au-delà d'une bande de 15 m tracée parallèlement à l'alignement**, la hauteur à l'égout du toit correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel et le point du terrain naturel situé à sa verticale.

#### Règle de hauteur applicable hors secteurs d'OAP :

La hauteur à l'égout du toit maximale est fixée de à 10 m. En cas de rez-de-chaussée d'activités ou de commerce, la hauteur à l'égout du toit peut être portée à 11 m maximum.



La hauteur totale maximale est fixée à 12 m (la hauteur totale s'entend comme étant la différence de niveau entre le trottoir et le point le plus haut de la construction).

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles peuvent déroger à ces règles si elles se font dans le prolongement exact de la construction existante.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

La hauteur à l'égout du toit maximale des annexes est fixée à 3,50 m.

Les attiques sont interdits.

**Règle de hauteur applicable aux secteurs d'OAP** : La hauteur n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UCAS : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1/ Adaptation au terrain naturel**

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

### **3/ Aspect des constructions**

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale (voir par exemple les fiches conseil du service départemental de l'architecture du Rhône) alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites.

#### **3.1 Volumes**

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas de grande longueur, le bâtiment doit être fractionné en plusieurs volumes.

#### **3.2 Façades**

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.



Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

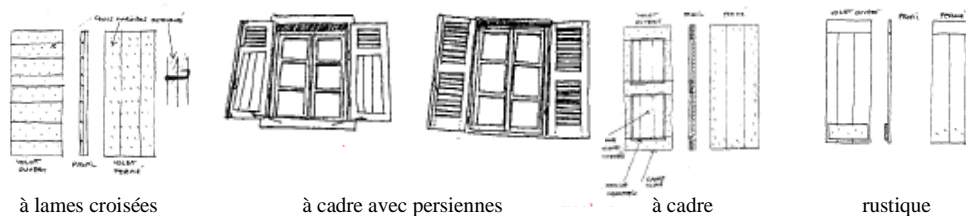
### ***Ouvertures et systèmes d'occultation***

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement, leurs dimensions et leur couleur. En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment.

Les façades principales ou sur rue devront être, de préférence, équipées de volets battants. Les modèles traditionnels d'occultation utilisés dans la région seront privilégiés :

- volets pleins à lames croisées
- volets à barres
- volets à cadre avec ou sans persiennes
- volets rustiques.



Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

### ***Matériaux et couleurs***

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment. Les teintes trop vives sont à éviter. Les éléments brillants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est à éviter. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

La finition des enduits doit être grattée ou talochée.

## **3.3 Toitures**

### **Toiture à pente :**

#### **Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter au moins 2 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades.

Le faîtage doit être parallèle à la voie sauf justification liée à la configuration des lieux.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constituée d'un seul pan.

#### **Pente :**

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 50%.

La pente des toitures des volumes secondaires et des constructions annexes peut être comprise entre 10% et 50%.

#### **Matériaux :**

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles d'aspect local, de type canal ou romane (des tuiles un peu plus faiblement galbées peuvent être acceptées) de couleur rouge.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- s'il s'agit de la toiture d'une construction située dans un ensemble cohérent de constructions présentant des tuiles autres que celles imposées par le présent règlement,
- aux toitures des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m dont les matériaux doivent cependant rechercher une cohérence avec ceux employés pour la construction principale,
- aux auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m dont les matériaux doivent cependant rechercher une cohérence avec ceux employés pour la construction principale,
- aux vérandas et aux marquises
- en cas de restauration et d'extension mesurée. Dans ce cas, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- en cas de remplacement de tuiles existantes si d'autres tuiles sont plus adaptées au style et à l'époque du bâtiment,
- si en raison de la pente du toit, cette solution n'est pas envisageable,
- si le projet architectural justifie l'utilisation d'autres matériaux (Zinc, cuivre...)

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

#### **Toiture terrasse :**

En dehors du secteur concerné par l'OAP Bellevue/Doumer, les toitures traditionnelles à pans seront privilégiées, dans un souci d'insertion urbaine, en premier rideau des voies principales excepté pour des éléments ponctuels concourant à la qualité architecturale du projet.

#### **3.4 Autres éléments :**

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.



## 4/ Clôtures

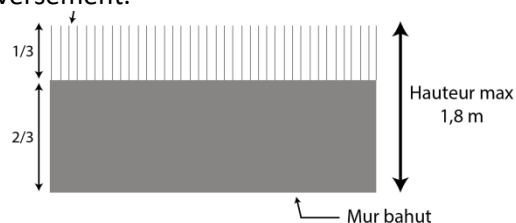
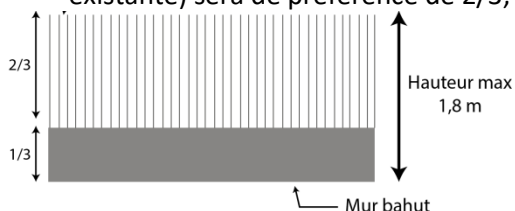
Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

- **Sur voie (publique ou privée) ou emprise publique :**

La reconstruction des murs à l'identique est recommandée.

Les nouvelles clôtures doivent être composées :

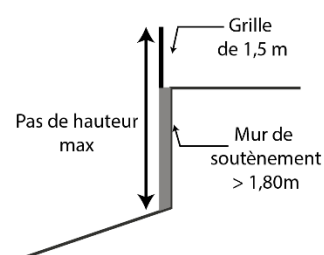
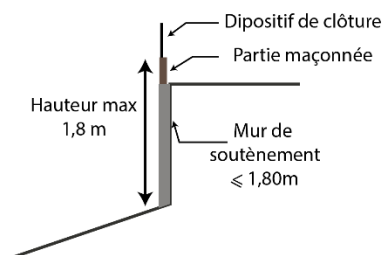
- d'un mur plein d'une hauteur de 1,80 m maximum ;
- d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille (barreaudage en ferronnerie, de préférence de couleur sombre, pouvant être doublé côté intérieur de la propriété de panneaux métalliques de même couleur que la grille) d'une hauteur totale (mur bahut et grille) de 1,80 m maximum. Pour la réfection d'une clôture existante, la grille peut être remplacée par un grillage. Le rapport entre le mur bahut et la grille (ou le grillage dans le cas de réfection d'une clôture existante) sera de préférence de 2/3, 1/3 ou inversement.



La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,80 m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,80 m, la clôture peut uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,50 m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.



La finition des enduits doit être grattée ou talochée. Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

La végétalisation des clôtures est recommandée (doublement par une haie de préférence composée d'essences locales variées, utilisation de plantes grimpantes,...).

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

- **Entre deux fonds privés:**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

La hauteur est calculée différemment en fonction des cas :

- En cas de clôtures composées de panneaux pleins de plus de 0,80 m de hauteur ou de la construction d'un mur, la hauteur est calculée à partir du fond voisin.
- En cas d'autres dispositifs de clôture, la hauteur est calculée à partir du fond le plus haut

## **5/Patrimoine Bâti**

### ***Éléments du patrimoine bâti (Bâtiments rouges au plan de zonage) :***

Tous les travaux effectués sur une construction repérée doivent permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction, ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;

Les éléments du patrimoine repérés présentent un intérêt patrimonial. Ils sont donc à conserver ou à restaurer. Le principe général est donc l'interdiction de leur démolition. Une démolition partielle peut être autorisée si l'état de l'immeuble et la qualité du projet le justifie.

Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans des secteurs de covisibilité avec les éléments du patrimoine bâti repéré peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### ***Ensembles urbains d'intérêt (Bâtiments marron au plan de zonage) :***

Tous les travaux effectués sur une construction comprise dans un ensemble urbain d'intérêt doivent préserver les caractéristiques urbaines et architecturales de l'ensemble urbain afin de préserver l'image historique du tissu bâti.

Lors d'une démolition reconstruction, la nouvelle construction devra respecter les codes urbains et architecturaux de l'ensemble urbain dans lequel elle s'insère (rythme de façade, des ouvertures, hauteur...).

Les volets battants sont imposés.

Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans des secteurs de covisibilité avec un ensemble urbain d'intérêt repéré peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

***Croix, loges et murs (pictogramme rouge et orange et trait marron au plan de zonage) :***

La démolition des éléments repérés est interdite.

Les projets s'inscrivant à proximité de ces éléments doivent rechercher leur mise en valeur.

**ARTICLE UCA6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**1/ Coefficient de Biotope (CBS)**

Non réglementé

**2/ Qualité des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, l'implantation des constructions doit tenir compte des arbres à haute tige existants. A l'exception du secteur de l'OAP Bellevue-Doumer, les arbres à haute tige non impactés par les constructions doivent être conservés. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.



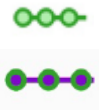

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.



### 3/ Préservation des éléments du paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent respecter les dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>Espaces Boisés Classés</b>		<p>Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
<b>Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers</b>		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li><li>- les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50 m de hauteur à l'égout.</li></ul> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.</p>
<b>Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques et culturels</b>		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p>
<b>Franges paysagères à protéger pour des motifs paysagers</b>		<p>Il est interdit de construire dans la frange paysagère (10 m de large depuis la limite de zone hors routes).</p> <p>Elles doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant.</p>



## ARTICLE UCA7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent aux opérations de lotissement prévoyant une surface de plancher de plus de 2000m<sup>2</sup>. Pour les opérations de lotissements prévoyant entre 500 et 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher, un coefficient minorateur de 0,5 est appliqué. Il n'est pas exigé de places de stationnement visiteur pour les opérations de lotissement prévoyant moins de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement doivent être limitées à 10% des places de stationnement.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Cycles et poussettes
Habitation	Logement et habitation	- 1 place par logement locatif social - 2 places par logement - 1 place visiteur par tranche de 150m <sup>2</sup> de surface de plancher* hors logement locatif social	Pour tout projet de plus de 2 logements : 1,5m <sup>2</sup> par logement avec une surface minimale de 5m <sup>2</sup> .

*\* il n'est pas exigé de stationnement visiteur en cas de construction d'une seule maison individuelle*

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants :

- extension ou réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet de changer de destination à usage d'habitation (par exemple, la transformation d'un commerce en logement),
- lorsque la création de places de stationnement n'est pas techniquement réalisable ou dont le coût serait hors de proportion avec l'opération.



## **Equipements et réseaux**

### **ARTICLE UCA8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1/ Conditions d'accès aux voies**

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la part du foncier assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20 % de la surface de la parcelle et ne doit pas faire plus de 40 m de long.

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et de façon à permettre l'accès au domaine public en marche avant, pour éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en premier lieu au regard de la visibilité et de la sécurité et dès que possible en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique. Le gestionnaire de voirie pourra demander au pétitionnaire le déplacement de son accès le cas échéant.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

#### **2/ Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse desservant plus de deux unités foncières et/ou ayant une longueur de plus de 30 m doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voiries doivent assurer la sécurisation des déplacements modes doux (piétons et vélos). Par ailleurs les voiries nouvelles desservant au moins 5 unités foncières doivent être plantées et paysagées.





## **ARTICLE UCA9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

### **1/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires

### **2/ Assainissement**

#### ***Eaux usées***

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

En l'absence ou insuffisance d'un réseau collectif, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Les eaux de vidange des piscines ne doivent pas être rejetées au réseau eaux usées.

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

Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation initiale. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum.

En cas d'imperméabilisation supplémentaire, les eaux pluviales des parcelles doivent être réduites à la source avec priorité à l'infiltration.

La gestion des eaux pluviales doit se faire via un dispositif d'infiltration (type puits perdu, noue, tranchée drainante, jardin de pluie...) et un volume de stockage.

A défaut d'une étude de sol et de dimensionnement des ouvrages, il est prescrit :

<b>Type d'ouvrage</b>	<b>Dimensionnement</b>
Puits d'infiltration (puits perdu)	50 litres par m2 imperméabilisé
Noue	
Jardin de pluie	
Tranchée drainante	50 litres par m2 imperméabilisé x 3
Cuve doublée d'un dispositif d'infiltration	Pour l'ensemble, 50 litres par m2 imperméabilisé <i>(NB : le dimensionnement du dispositif d'infiltration devra être au moins égal au tiers du volume de la cuve)</i>

Les surfaces imperméabilisées comprennent :

- Les toitures avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les surfaces bétonnées et ou carrelées (terrasse, allées, bordure de piscine etc..) avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;

- Les enrobés, bicouches, asphalte avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les zones pavées et les allées gravillonnées, les terrasses en bois, avec un coefficient d'imperméabilisation de 0,5 ;
- Les toitures végétalisées avec un coefficient d'imperméabilisation de 0,3 ;
- Les bassins des piscines avec un coefficient de 0,7.

En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, tout rejet au fossé ou aux réseaux d'assainissement est soumis à l'accord préalable de la commune ou de la collectivité compétente, avec un débit limité à 2l/s.

Le trop plein des piscines doit être relié à un dispositif d'infiltration. Tout rejet aux réseaux d'assainissement du trop-plein des piscines est interdit.

Les rejets des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon, terrasse, coursive... sur le domaine public sont interdits.

Les dispositifs d'infiltration devront respecter une distance minimale par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux voies publiques ou privées conformément au tableau ci-dessous :

Type d'ouvrage	Distance minimale à respecter par rapport aux limites séparatives et aux voies
Puits d'infiltration (puits perdu)	3 m depuis le bord de l'ouvrage
Tranchée drainante	
Noue	3 m depuis l'axe central de l'ouvrage
Jardin de pluie	

### 3/ Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

### 4/ Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipés en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.



## 5/ Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.



## ***Dispositions applicables à la zone UC***

### **PREAMBULE**

**La zone UC** constitue le centre élargi de la commune qui conforte le centre ancien. En extension de la zone UCA, la zone UC porte une certaine densité mais reste plus flexible par rapport aux formes urbaines.

**La zone est touchée par le PPRNI dont le règlement s'impose au présent règlement.**

### **Usage des sols et destination des constructions**

#### **ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions ou installations qui de par leur nature, leur importance sont incompatibles avec les objectifs de la zone :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- les industries ;
- les entrepôts ;
- les commerces de gros ;
- les centres de congrès et d'exposition ;
- L'artisanat et le commerce de détail, à l'exception de ceux autorisés à l'article UC2 ;
- Les services avec accueil de clientèle le long des linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage ;
- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...) ;
- l'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- la démolition des bâtiments repérés au document graphique, ainsi que les transformations portant atteinte au caractère de ces constructions.

#### **ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

Sont autorisées sous conditions :

- L'artisanat et le commerce de détail s'ils s'implantent le long des linéaires commerciaux et d'activités recensés au plan de zonage.



## **ARTICLE UC3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

### **1/ Mixité sociale**

Les constructions neuves ou opérations d'ensemble (hors lotissement) de plus de 2 logements doivent garantir une part minimum de 45% de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut à l'entier supérieur) représentant au minimum 35% de la surface de plancher du projet.

Les lotissements prévoyant plus de 2 lots à bâtir doivent garantir une part minimum de 45% de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut à l'entier supérieur).

Les opérations de réhabilitation de constructions existantes, quel que soit le nombre de logements existants avant le projet, doivent garantir une part minimum de 45 % de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut à l'entier supérieur), dès lors que le projet prévoit la création d'un ou plusieurs logements et que l'opération présente, après réalisation, un nombre total de logements supérieur à 2.

La typologie des logements, notamment en matière de type de financement (PLAi, PLS, PLUS) doit être en cohérence avec les exigences du PLH et des dispositions du code de la construction et de l'habitation.

### **2/ Mixité fonctionnelle**

Au sein des linéaires d'activités en rez-de-chaussée d'immeuble recensés au plan de zonage, l'installation de locaux commerciaux, artisanaux, de services accueillant une clientèle, de bureaux, de restauration, d'hôtellerie, de cinéma ou d'équipements d'intérêt collectif/de service public est obligatoire lors d'une construction nouvelle ou d'un changement de destination. Au sein de ces linéaires les autres destinations sont interdites.

Au sein des linéaires commerciaux en rez-de-chaussée d'immeuble recensés au plan de zonage, l'installation de locaux d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'hôtellerie, de cinéma est obligatoire lors d'une construction nouvelle ou d'un changement de destination. Au sein de ces linéaires les autres destinations sont interdites.



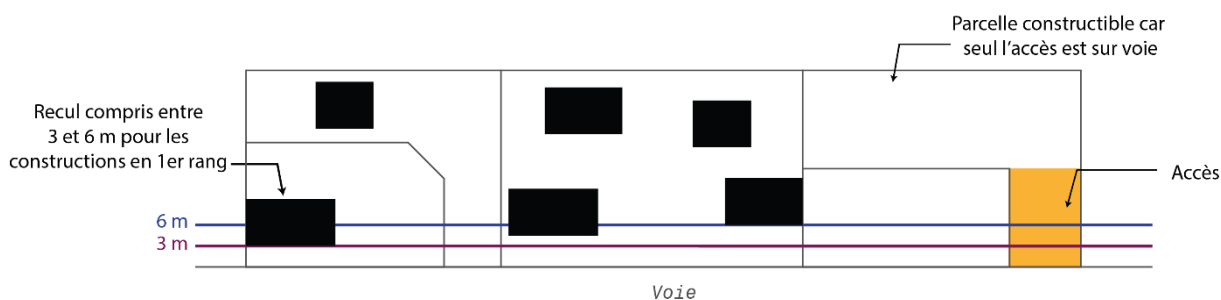
## Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE UC4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

##### **Règle générale :**

Les constructions en premier rideau doivent être implantées à une distance comprise entre 3 et 6 m de l'alignement actuel ou futur. La majorité de la surface des reculs doit être plantée.



Les constructions en second rideau ne sont possibles qu'une fois le premier rideau construit ou simultanément. Ces constructions peuvent être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

Les constructions doivent être préférentiellement implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies.

Les annexes et les piscines doivent préférentiellement être implantées en second rideau.

##### **Règles particulières :**

Les débords de toit, les balcons, les éléments de modénatures peuvent surplomber les reculs jusqu'à 1,50 m de large depuis le droit de la construction.

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les distances de reculs.

Une implantation différente peut être admise :

- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ;
- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m ;
- pour les auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et à 2,30 m de hauteur à l'égout du toit ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



## **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions en premier rideau par rapport aux voies doivent être implantées :

- soit en limite, à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone et que l'une des conditions suivantes soit remplie (non cumulatives) :
  - o que la construction à édifier soit en continuité d'un bâtiment existant sur le fond voisin, lui-même construit en limite (la différence de hauteur à l'égout du toit entre les deux bâtiments ne pouvant alors être supérieure à 2 m),
  - o que la hauteur à l'égout du toit de la construction n'excède pas 6 m en limite ;
- soit en retrait, à une distance minimale égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction à édifier.

Les constructions en second rideau doivent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance supérieure à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment.

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les bandes de retrait.

Les attiques sont interdits pour les constructions implantées en limite.

Les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 2 m.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m ;
- les auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et à 2,30 m de hauteur à l'égout du toit.

## **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Une distance minimale, égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus haut, doit être respectée entre deux bâtiments non contigus sans être inférieure à 4 m.

Cette disposition ne s'applique pas vis à vis de l'implantation :

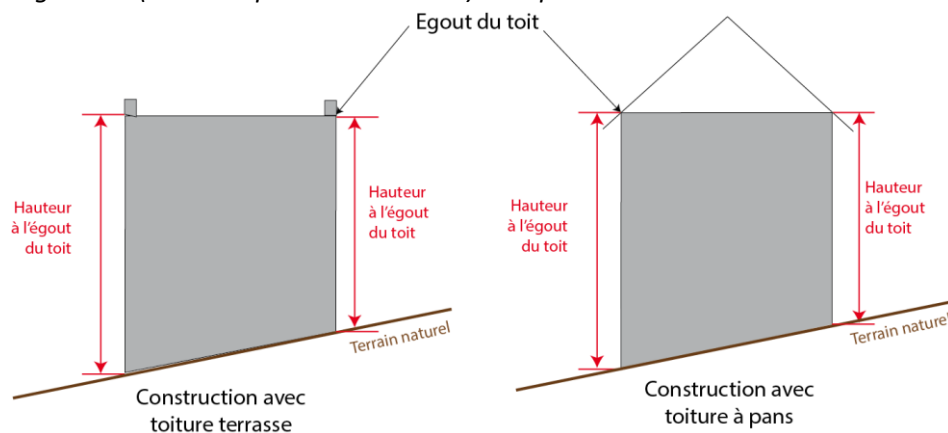
- o des annexes et des piscines, couvertes ou non ;
- o des équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **4/ Emprise au sol**

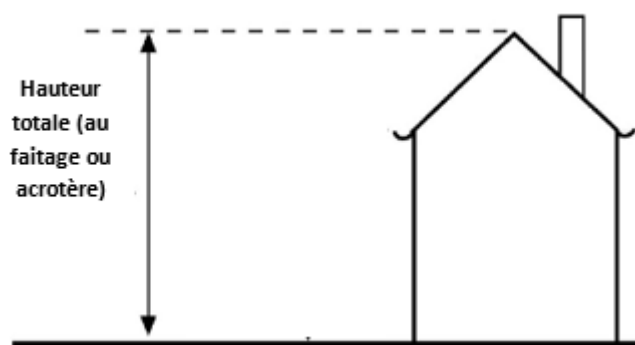
Non réglementé.



**Hauteur à l'égout du toit** correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel que le définit le présent règlement (hors attique le cas échéant) et le point du terrain naturel situé à sa verticale.



**La Hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation** correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



La hauteur à l'égout du toit maximale est fixée à 10 m. En cas de rez-de-chaussée d'activités ou de commerce, la hauteur à l'égout du toit peut être portée à 11 m maximum.

En cas d'attique la hauteur totale maximale autorisée est de 14 m.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction existante.

Les équipements publics ou d'intérêts collectifs peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

La hauteur à l'égout du toit maximale des annexes est fixée à 3,50 m.





## ARTICLE UC5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

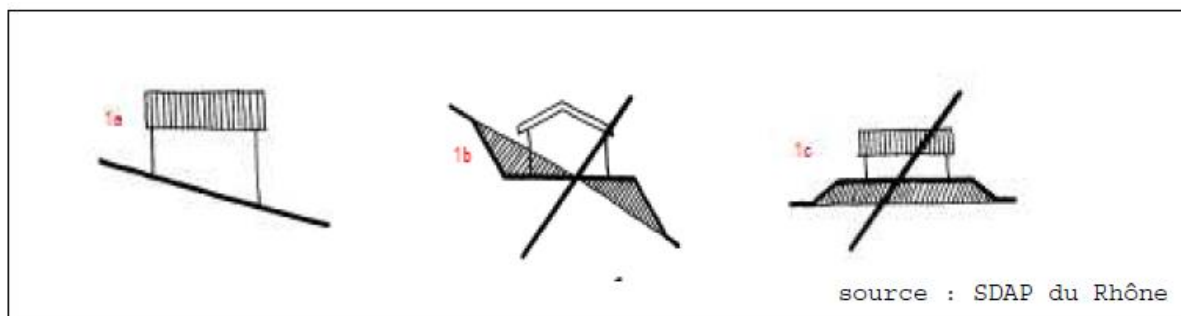
### **1/ Découpage parcellaire**

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

### **2/ Adaptation au terrain naturel**

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.



Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Au-delà, la hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1 m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1,50 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,50 m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

### **3/ Aspect des constructions**

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale (voir par exemple les fiches conseil du service départemental de l'architecture du Rhône) alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites.

### **3.1 Volumes**

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas de grande longueur, le bâtiment doit être fractionné en plusieurs volumes.

Afin de conserver des transparences urbaines, la longueur de façade des bâtiments comprenant plusieurs logements devra être limitée et des césures toute hauteur devront être prévues. La construction de bâtiments en forme de « L » comprenant plusieurs logements devra notamment être évitée afin de créer des îlots ouverts.

### **3.2 Façades**

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle du projet.

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

#### ***Ouvertures et systèmes d'occultation***

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement, leurs dimensions et leur couleur.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

#### ***Matériaux et couleurs***

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment. Les teintes trop vives sont à éviter. Les éléments brillants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est à éviter. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

La finition des enduits doit être grattée ou talochée.

### **3.3 Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à pente devront respecter les règles suivantes :

#### **Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter au moins 2 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades.

Le faîtage doit être parallèle à la façade principale sauf justification liée à la configuration des lieux.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constituée d'un seul pan.

**Pente :**

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 50%.

La pente des toitures des volumes secondaires et des constructions annexes peut être comprise entre 10% et 50%.

**Matériaux :**

Les toitures à pente doivent être recouvertes de tuiles d'aspect local, de type canal ou romane (des tuiles un peu plus faiblement galbées peuvent être acceptées) de couleur rouge.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- s'il s'agit de la toiture d'une construction située dans un ensemble cohérent de constructions présentant des tuiles autres que celles imposées par le présent règlement,
- aux toitures des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m dont les matériaux doivent cependant rechercher une cohérence avec ceux employés pour la construction principale,
- aux auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m dont les matériaux doivent cependant rechercher une cohérence avec ceux employés pour la construction principale,
- aux vérandas et aux marquises
- en cas de restauration et d'extension mesurée. Dans ce cas, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- en cas de remplacement de tuiles existantes si d'autres tuiles sont plus adaptées au style et à l'époque du bâtiment,
- si en raison de la pente du toit, cette solution n'est pas envisageable,
- si le projet architectural justifie l'utilisation d'autres matériaux (Zinc, cuivre...)

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

**3.4 Autres éléments :**

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

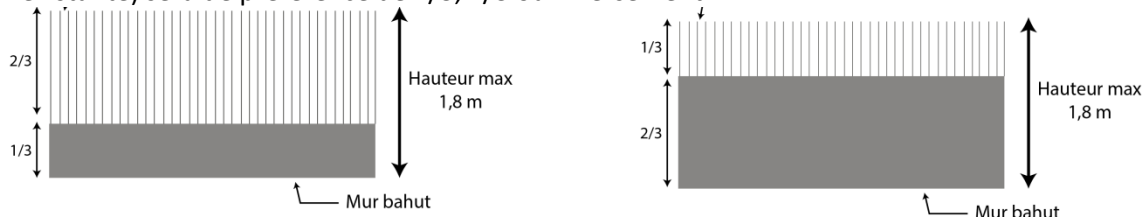
**4/ Clôtures**

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

• **Sur voie (publique ou privée) ou emprise publique :**

Les nouvelles clôtures doivent être composées :

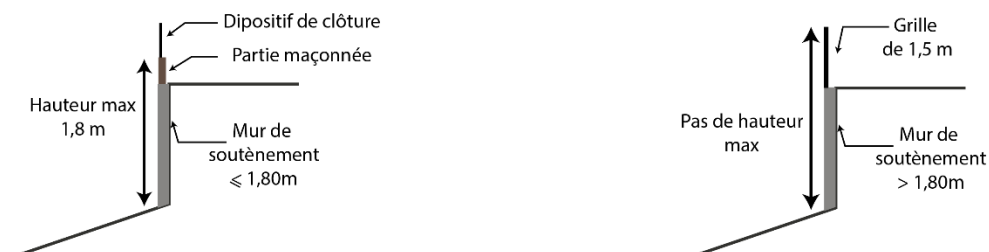
- d'un mur plein ou d'une grille d'une hauteur de 1,80 m maximum ;
- d'un grillage d'une hauteur de 1,80m maximum
- d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille (barreaudage en ferronnerie, de préférence de couleur sombre, pouvant être doublé côté intérieur de la propriété de panneaux métalliques de même couleur que la grille) d'une hauteur totale (mur bahut et grille) de 1,80 m maximum. Pour la réfection d'une clôture existante, la grille peut être remplacée par un grillage. Le rapport entre le mur bahut et la grille (ou le grillage dans le cas de réfection d'une clôture existante) sera de préférence de 2/3, 1/3 ou inversement.



La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,80 m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,80 m, la clôture peut uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,50 m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.



La finition des enduits doit être grattée ou talochée. Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

La végétalisation des clôtures est recommandée (doublement par une haie de préférence composée d'essences locales variées, utilisation de plantes grimpantes,...).

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

- **Entre deux fonds privés:**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

La hauteur est calculée différemment en fonction des cas :

- En cas de clôtures composées de panneaux pleins de plus de 0,80 m de hauteur ou de la construction d'un mur, la hauteur est calculée à partir du fond voisin.
- En cas d'autres dispositifs de clôture, la hauteur est calculée à partir du fond le plus haut

## **5/Patrimoine Bâti**

### ***Éléments du patrimoine bâti (Bâtiments rouges au plan de zonage) :***

Tous les travaux effectués sur une construction repérée doivent permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction, ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;

Les éléments du patrimoine repérés présentent un intérêt patrimonial. Ils sont donc à conserver ou à restaurer. Le principe général est donc l'interdiction de leur démolition. Une démolition partielle peut être autorisée si l'état de l'immeuble et la qualité du projet le justifie.

Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans des secteurs de covisibilité avec les éléments du patrimoine bâti repéré peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### ***Croix, loges et murs (pictogramme rouge et orange et trait marron au plan de zonage) :***

La démolition des éléments repérés est interdite.

Les projets s'inscrivant à proximité de ces éléments doivent rechercher leur mise en valeur.

## **ARTICLE UC6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de Biotope (CBS)**

#### ***Règle générale :***

Le coefficient de biotope est fixé à 40% minimum de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone.

#### ***Règle particulière :***

Pour les tenements bâtis existants à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas le coefficient de biotope, la construction d'annexes ou de piscines peut être autorisée dans le respect des autres dispositions du règlement, à condition de ne pas aggraver la non-conformité au coefficient de biotope (c'est-à-dire que la surface écoaménageable perdue du fait de la nouvelle construction, doit être compensée par une surface écoaménageable équivalente : réengazonnement d'espaces

artificialisés par exemple). NB : un tènement bâti existant est un tènement existant à la date d'approbation du PLU et sur lequel existait déjà une construction à la date d'approbation du PLU.

## 2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Ces espaces peuvent participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, l'implantation des constructions doit tenir compte des arbres à haute tige existants. Les arbres à haute tige non impactés par les constructions doivent être conservés. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.


Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.


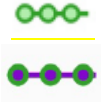

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

## 3/ Préservation des éléments du paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent respecter les dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>Espaces Boisés Classés</b>		<p>Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p>

Catégories	Représentation	Prescriptions
		Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
<b>Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers</b>		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>- les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50 m de hauteur à l'égout.</li> </ul> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.</p>
<b>Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques et culturels</b>		Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.
<b>Franges paysagères à protéger pour des motifs paysagers</b>		<p>Il est interdit de construire dans la frange paysagère (10 m de large depuis la limite de zone hors routes).</p> <p>Elles doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant.</p>

## **ARTICLE UC7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent aux opérations de lotissement prévoyant une surface de plancher de plus de 2000m<sup>2</sup>. Pour les opérations de lotissements prévoyant entre 500



et 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher, un coefficient minorateur de 0,5 est appliqué. Il n'est pas exigé de places de stationnement visiteur pour les opérations de lotissement prévoyant moins de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Au moins 25% des obligations de stationnement doivent être réalisées obligatoirement en surface et être accessibles à tous pour assurer un bon fonctionnement du projet.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement doivent être limitées à 10% des places de stationnement.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Cycles et poussettes
Habitation	Logement et habitation	- 1 place par logement locatif social - 2 places par logement - 1 place visiteur par tranche de 150m <sup>2</sup> de surface de plancher hors logement locatif social *	Pour tout projet de plus de 2 logements : 1,5m <sup>2</sup> par logement avec une surface minimale de 5m <sup>2</sup> .

*\* il n'est pas exigé de stationnement visiteur en cas de construction d'une seule maison individuelle*

## Equipements et réseaux

### ARTICLE UC8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la part du foncier assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20 % de la surface de la parcelle et ne doit pas faire plus de 40 m de long.

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et de façon à permettre l'accès au domaine public en marche avant, pour éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en premier lieu au regard de la visibilité et de la sécurité et dès que possible en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique. Le gestionnaire de voirie pourra demander au pétitionnaire le déplacement de son accès le cas échéant.



Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

## **2/ Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse desservant plus de deux unités foncières et/ou ayant une longueur de plus de 30 m doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voiries doivent assurer la sécurisation des déplacements modes doux (piétons et vélos). Par ailleurs les voiries nouvelles desservant au moins 5 unités foncières doivent être plantées et paysagées.

## **ARTICLE UC9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

### **1/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires

### **2/ Assainissement**

#### ***Eaux usées***

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

En l'absence ou insuffisance d'un réseau collectif, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Les eaux de vidange des piscines ne doivent pas être rejetées au réseau eaux usées.



## **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation initiale. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum.

En cas d'imperméabilisation supplémentaire, les eaux pluviales des parcelles doivent être réduites à la source avec priorité à l'infiltration.

La gestion des eaux pluviales doit se faire via un dispositif d'infiltration (type puits perdu, noue, tranchée drainante, jardin de pluie...) et un volume de stockage.

A défaut d'une étude de sol et de dimensionnement des ouvrages, il est prescrit :

Type d'ouvrage	Dimensionnement
Puits d'infiltration (puits perdu)	50 litres par m2 imperméabilisé
Noue	
Jardin de pluie	
Tranchée drainante	50 litres par m2 imperméabilisé x 3
Cuve doublée d'un dispositif d'infiltration	Pour l'ensemble, 50 litres par m2 imperméabilisé (NB : le dimensionnement du dispositif d'infiltration devra être au moins égal au tiers du volume de la cuve)

Les surfaces imperméabilisées comprennent :

- Les toitures avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les surfaces bétonnées et ou carrelées (terrasse, allées, bordure de piscine etc..) avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les enrobés, bicouches, asphalte avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les zones pavées et les allées gravillonnées, les terrasses en bois, avec un coefficient d'imperméabilisation de 0,5 ;
- Les toitures végétalisées avec un coefficient d'imperméabilisation de 0,3 ;
- Les bassins des piscines avec un coefficient de 0,7.

En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, tout rejet au fossé ou aux réseaux d'assainissement est soumis à l'accord préalable de la commune ou de la collectivité compétente, avec un débit limité à 2l/s.

Le trop plein des piscines doit être relié à un dispositif d'infiltration. Tout rejet aux réseaux d'assainissement du trop-plein des piscines est interdit.

Les rejets des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon, terrasse, coursive... sur le domaine public sont interdits.

Les dispositifs d'infiltration devront respecter une distance minimale par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux voies publiques ou privées conformément au tableau ci-dessous :



Type d'ouvrage	Distance minimale à respecter par rapport aux limites séparatives et aux voies
Puits d'infiltration (puits perdu)	3 m depuis le bord de l'ouvrage
Tranchée drainante	
Noue	3 m depuis l'axe central de l'ouvrage
Jardin de pluie	

### 3/ Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

### 4/ Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipés en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

### 5/ Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.



## ***Dispositions applicables à la zone UH***

### **PREAMBULE**

**La zone UH** concerne des tissus anciens de la commune, anciennement des hameaux aujourd'hui complètement intégrés à la tâche urbaine. L'objectif est tout comme la zone UCA de conserver leurs caractéristiques de morphologie urbaine.

**La zone est touchée par le PPRNI dont le règlement s'impose au présent règlement.**

### **Usage des sols et destination des constructions**

#### **ARTICLE UH1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions ou installations qui de par leur nature, leur importance sont incompatibles avec les objectifs de la zone :

- Les exploitations agricoles et forestières sauf celles mentionnées à l'article UH2 ;
- les industries ;
- les entrepôts ;
- les commerces de gros ;
- les centres de congrès et d'exposition ;
- l'artisanat et commerce de détail ;
- les activités de services avec accueil de clientèle ;
- les bureaux ;
- le cinéma ;
- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...);
- la démolition des bâtiments repérés au document graphique, ainsi que les transformations portant atteinte au caractère de ces constructions.

#### **ARTICLE UH2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

Sont autorisées sous conditions la réhabilitation et les extensions des exploitations agricoles ou forestières en activités, si elles ne génèrent pas de nuisances supplémentaires.

## ARTICLE UH3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

### **1/ Mixité sociale**

Les constructions neuves ou opérations d'ensemble (hors lotissement) de plus de 2 logements doivent garantir une part minimum de 35% de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut à l'entier supérieur) représentant au minimum 25% de la surface de plancher du projet.

Les lotissements prévoyant plus de 2 lots à bâtir doivent garantir une part minimum de 35% de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut à l'entier supérieur).

Les opérations de réhabilitation de constructions existantes, quel que soit le nombre de logements existants avant le projet, doivent garantir une part minimum de 35 % de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut à l'entier supérieur), dès lors que le projet prévoit la création d'un ou plusieurs logements et que l'opération présente, après réalisation, un nombre total de logements supérieur à 2.

La typologie des logements, notamment en matière de type de financement (PLAi, PLS, PLUS) doit être en cohérence avec les exigences du PLH et des dispositions du code de la construction et de l'habitation.

### **2/ Mixité fonctionnelle**

Non règlementé.

## **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

## ARTICLE UH4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

#### ***Règle générale***

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur.

Néanmoins, des reculs partiels sont possibles s'ils concourent à la qualité architecturale urbaine et paysagère du projet et qu'ils ne remettent pas en cause l'identité du lieu. Ces reculs sont possibles aux conditions cumulatives suivantes :

- ils ne doivent pas excéder une distance de 2 m à compter de l'alignement de la voie ;
- ils doivent être limités à 30% du linéaire total du front bâti.

Les piscines doivent être implantées préférentiellement en second rideau.



Les constructions en second rideau ne sont possibles qu'une fois le premier rideau construit ou simultanément. Ces constructions peuvent être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

### **Règles particulières**

Les débords de toit, les éléments de modénatures peuvent surplomber le domaine public jusqu'à 0,60 m depuis l'alignement, s'ils se situent à plus de 4,30 m de haut à partir du niveau de la rue.

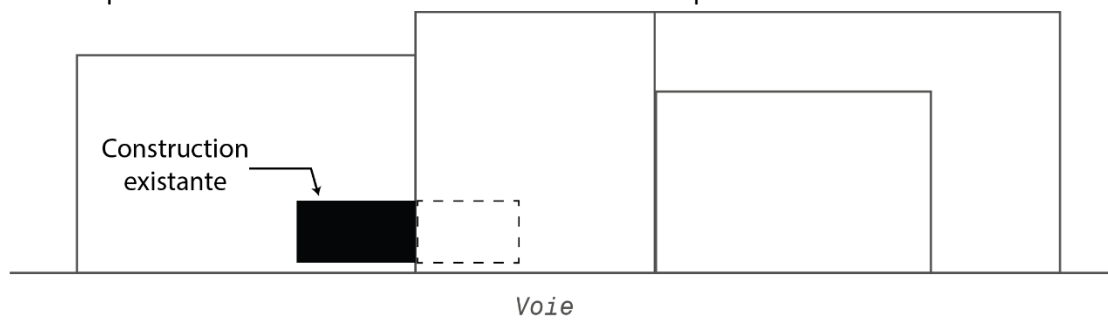
Une implantation différente peut être admise :

- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ;
- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m ;
- pour les auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup> et à 2,30 m de hauteur à l'égout du toit ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.**

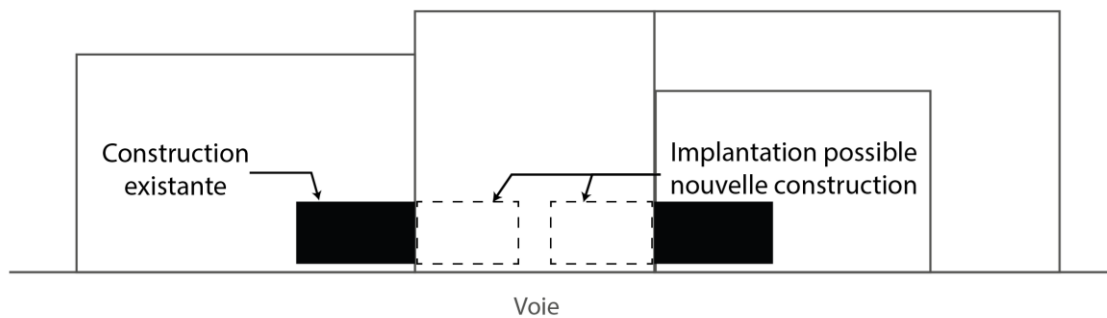
Dans une bande de 15 m tracée parallèlement à l'alignement : les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. La construction doit respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

1. Lorsque sur une unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet, il existe un bâtiment implanté en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur cette limite séparative latérale. Par contre, elle peut être implantée en limite ou en retrait de l'autre limite séparative latérale.

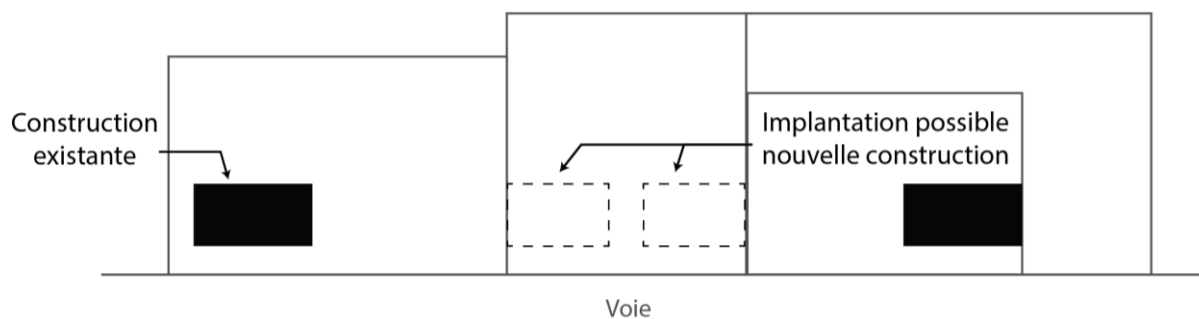




2. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe des bâtiments implantés en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une des deux limites séparatives latérales.



3. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il n'existe aucun bâtiment implanté en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une limite latérale.



En cas de retrait, ce dernier est de 3,50 m minimum.

Au-delà d'une bande de 15 m tracée parallèlement à l'alignement, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite, à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone et que l'une des conditions suivantes soit remplie :
  - o que la construction à édifier soit en continuité d'un bâtiment existant sur le fond voisin lui-même construit en limite (la différence de hauteur à l'égout du toit entre les deux bâtiments ne pouvant alors être supérieure à 2 m)
  - o que la hauteur à l'égout du toit de la construction n'excède pas 6 m en limite
- soit en retrait à une distance au minimum égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction à édifier.

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les bandes de retrait.

Les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 2 m.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m ;
- les auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup> et à 2,30 m de hauteur à l'égout du toit.



### 3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Une distance minimale, égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus haut, doit être respectée entre deux bâtiments non contigus sans être inférieure à 4 m.

Cette disposition ne s'applique pas vis à vis de l'implantation :

- des annexes et des piscines, couvertes ou non ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 4/ Emprise au sol

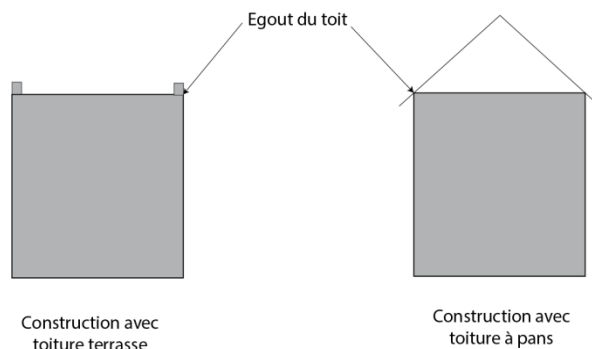
Non réglementé.

### 5/ Hauteur

#### Égout du toit :

En cas de toiture en pente, l'égout du toit correspond au point d'intersection entre le prolongement vertical de la façade et la couverture.

En cas de toiture plate, l'égout du toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



**Dans une bande de 15 m tracée parallèlement à l'alignement**, la hauteur à l'égout du toit correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel que le définit le présent règlement et le niveau du trottoir situé à sa verticale.

**Au-delà d'une bande de 15 m tracée parallèlement à l'alignement**, la hauteur à l'égout du toit correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel et le point du terrain naturel situé à sa verticale.

La hauteur à l'égout du toit maximale est fixée à 7 m.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction existante.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

La hauteur à l'égout du toit maximale des annexes est fixée à 3,50 m.

Les attiques sont interdits.





## ARTICLE UH5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

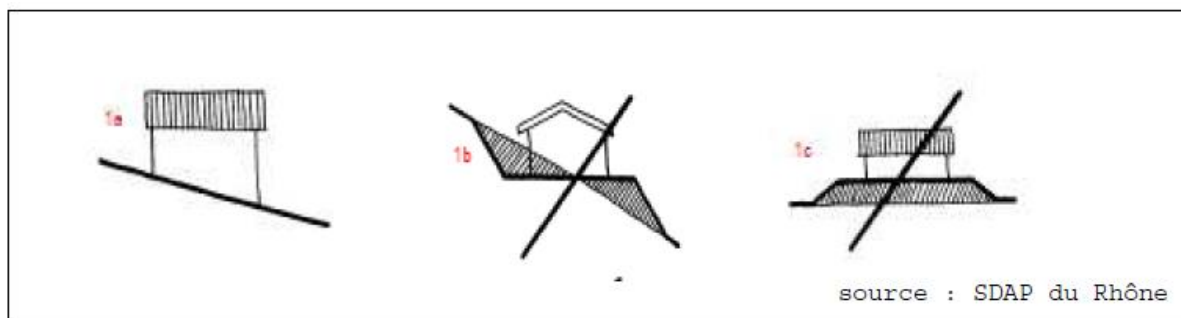
### **1/ Découpage parcellaire**

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

### **2/ Adaptation au terrain naturel**

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.



Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Au-delà, la hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1 m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1,50 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,50 m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

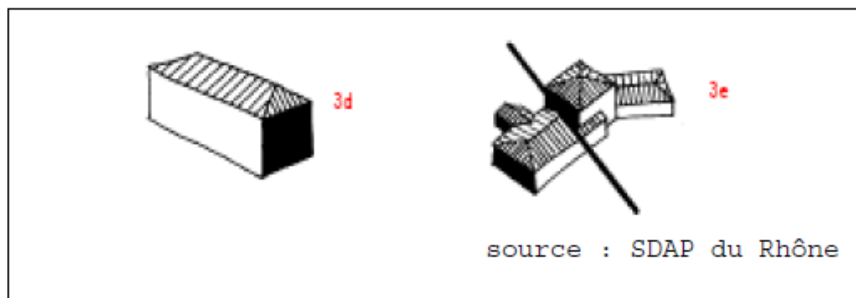
### **3/ Aspect des constructions**

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale (voir par exemple les fiches conseil du service départemental de l'architecture du Rhône) alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites.

### 3.1 Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.



Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas de grande longueur, le bâtiment doit être fractionné en plusieurs volumes.

### 3.2 Façades

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

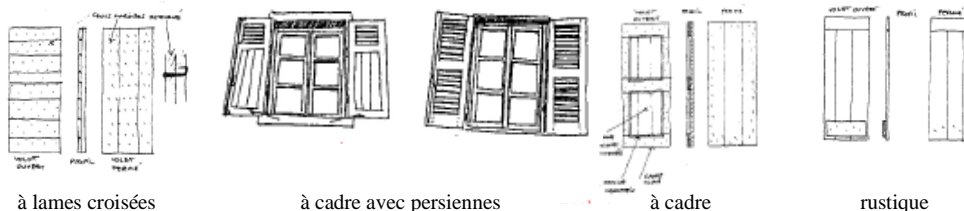
#### **Ouvertures et systèmes d'occultation**

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement, leurs dimensions et leur couleur. En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment.

Les façades principales ou sur rue devront être, de préférence, équipées de volets battants. Les modèles traditionnels d'occultation utilisés dans la région seront privilégiés :

- volets pleins à lames croisées
- volets à barres
- volets à cadre avec ou sans persiennes
- volets rustiques.



Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

#### **Matériaux et couleurs**

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment. Les teintes trop vives sont à éviter. Les éléments brillants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est à éviter. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

La finition des enduits doit être grattée ou talochée.

### **3.3 Toitures**

#### **Toiture terrasse :**

Dans un souci d'insertion urbaine, les toitures traditionnelles à pans seront privilégiées en premier rideau des voies principales excepté pour des éléments ponctuels concourant à la qualité architecturale du projet.

#### **Toiture à pente :**

##### **Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter au moins 2 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades.

Le faitage doit être parallèle à la voie sauf justification liée à la configuration des lieux.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constituée d'un seul pan.

##### **Pente :**

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 50%.

La pente des toitures des volumes secondaires et des constructions annexes peut être comprise entre 10% et 50%.

##### **Matériaux :**

Les toitures à pente doivent être recouvertes de tuiles d'aspect local, de type canal ou romane (des tuiles un peu plus faiblement galbées peuvent être acceptées) de couleur rouge.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- s'il s'agit de la toiture d'une construction située dans un ensemble cohérent de constructions présentant des tuiles autres que celles imposées par le présent règlement,
- aux toitures des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m dont les matériaux doivent cependant rechercher une cohérence avec ceux employés pour la construction principale,
- aux auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m dont les matériaux doivent cependant rechercher une cohérence avec ceux employés pour la construction principale,
- aux vérandas et aux marquises
- en cas de restauration et d'extension mesurée. Dans ce cas, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- en cas de remplacement de tuiles existantes si d'autres tuiles sont plus adaptées au style et à l'époque du bâtiment,

- si en raison de la pente du toit, cette solution n'est pas envisageable,
- si le projet architectural justifie l'utilisation d'autres matériaux (Zinc, cuivre...)

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

### 3.4 Autres éléments :

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

## 4/ Clôtures

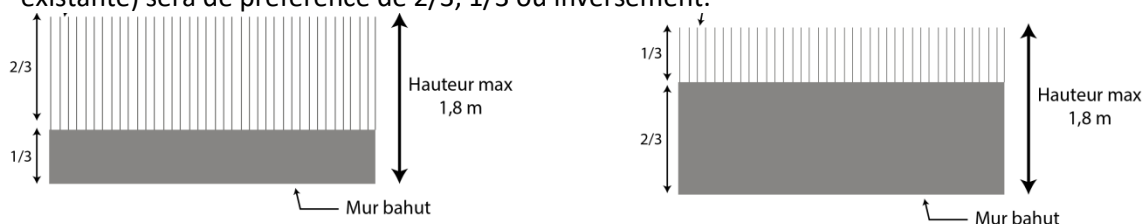
Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

- **Sur voie (publique ou privée) ou emprise publique :**

La reconstruction des murs à l'identique est recommandée.

Les nouvelles clôtures doivent être composées :

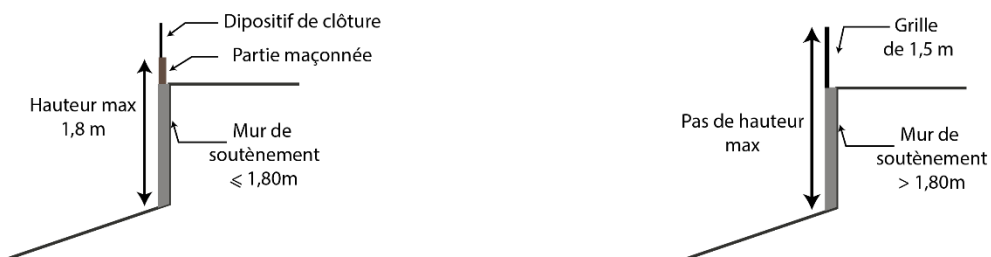
- d'un mur plein d'une hauteur de 1,80 m maximum ;
- d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille (barreaudage en ferronnerie, de préférence de couleur sombre, pouvant être doublé côté intérieur de la propriété de panneaux métalliques de même couleur que la grille) d'une hauteur totale (mur bahut et grille) de 1,80 m maximum. Pour la réfection d'une clôture existante, la grille peut être remplacée par un grillage. Le rapport entre le mur bahut et la grille (ou le grillage dans le cas de réfection d'une clôture existante) sera de préférence de 2/3, 1/3 ou inversement.



La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,80 m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,80 m, la clôture peut uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,50 m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.



La finition des enduits doit être grattée ou talochée. Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

La végétalisation des clôtures est recommandée (doublement par une haie de préférence composée d'essences locales variées, utilisation de plantes grimpantes,...).

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

- **Entre deux fonds privés:**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

La hauteur est calculée différemment en fonction des cas :

- En cas de clôtures composées de panneaux pleins de plus de 0,80 m de hauteur ou de la construction d'un mur, la hauteur est calculée à partir du fond voisin.
- En cas d'autres dispositifs de clôture, la hauteur est calculée à partir du fond le plus haut

## 5/Patrimoine Bâti

### ***Éléments du patrimoine bâti (Bâtiments rouges au plan de zonage) :***

Tous les travaux effectués sur une construction repérée doivent permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction, ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;

Les éléments du patrimoine repérés présentent un intérêt patrimonial. Ils sont donc à conserver ou à restaurer. Le principe général est donc l'interdiction de leur démolition. Une démolition partielle peut être autorisée si l'état de l'immeuble et la qualité du projet le justifie.

Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans des secteurs de covisibilité avec les éléments du patrimoine bâti repéré peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



### **Ensembles urbains d'intérêt (Bâtiments marron au plan de zonage) :**

Tous les travaux effectués sur une construction comprise dans un ensemble urbain d'intérêt doivent préserver les caractéristiques urbaines et architecturales de l'ensemble urbain afin de préserver l'image historique du tissu bâti.

Lors d'une démolition reconstruction, la nouvelle construction devra respecter les codes urbains et architecturaux de l'ensemble urbain dans lequel elle s'insère (rythme de façade, des ouvertures, hauteur...).

Les volets battants sont imposés.

Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans des secteurs de covisibilité avec un ensemble urbain d'intérêt repéré peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Croix, loges et murs (pictogramme rouge et orange et trait marron au plan de zonage) :**

La démolition des éléments repérés est interdite.

Les projets s'inscrivant à proximité de ces éléments doivent rechercher leur mise en valeur.

## **ARTICLE UH6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de Biotope (CBS)**

#### **Règle générale :**

Le coefficient de biotope est fixé à 10% minimum de l'unité foncière comprise dans la zone.

#### **Règle particulière :**

Pour les tènements bâtis existants à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas le coefficient de biotope, la construction d'annexes ou de piscines peut être autorisée dans le respect des autres dispositions du règlement, à condition de ne pas aggraver la non-conformité au coefficient de biotope (c'est-à-dire que la surface écoaménageable perdue du fait de la nouvelle construction, doit être compensée par une surface écoaménageable équivalente : réengazonnement d'espaces artificialisés par exemple). NB : un tènement bâti existant est un tènement existant à la date d'approbation du PLU et sur lequel existait déjà une construction à la date d'approbation du PLU.



## 2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, l'implantation des constructions doit tenir compte des arbres à haute tige existants. Les arbres à haute tige non impactés par les constructions doivent être conservés. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.



Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

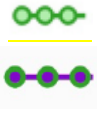

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

## 3/ Préservation des éléments du paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent respecter les dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>Espaces Boisés Classés</b>		<p>Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
<b>Secteurs paysagers à protéger pour des motifs</b>		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p>

Catégories	Représentation	Prescriptions
écologiques et paysagers		<ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>- les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50 m de hauteur à l'égout.</li> </ul> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.</p>
Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques et culturels		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p>
Franges paysagères à protéger pour des motifs paysagers		<p>Il est interdit de construire dans la frange paysagère (10 m de large depuis la limite de zone hors routes).</p> <p>Elles doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant.</p>

## **ARTICLE UH7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent aux opérations de lotissement prévoyant une surface de plancher de plus de 2000m<sup>2</sup>. Pour les opérations de lotissements prévoyant entre 500 et 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher, un coefficient minorateur de 0,5 est appliqué. Il n'est pas exigé de places de stationnement visiteur pour les opérations de lotissement prévoyant moins de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement doivent être limitées à 10% des places de stationnement.





Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Cycles et poussettes
Habitation	Logement et habitation	- 1 place par logement locatif social - 2 places par logement - 1 place visiteur par tranche de 150m <sup>2</sup> de surface de plancher hors logement locatif social.*	Pour tout projet de plus de 2 logements : 1,5m <sup>2</sup> par logement avec une surface minimale de 5m <sup>2</sup> .

*\* il n'est pas exigé de stationnement visiteur en cas de construction d'une seule maison individuelle*

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement lors d'une extension ou d'une réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet de changer de destination à usage d'habitation (par exemple, la transformation d'un commerce en logement).

## Equipements et réseaux

### **ARTICLE UH8 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1/ Conditions d'accès aux voies**

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la part du foncier assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20 % de la surface de la parcelle et ne doit pas faire plus de 40 m de long.

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et de façon à permettre l'accès au domaine public en marche avant, pour éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en premier lieu au regard de la visibilité et de la sécurité et dès que possible en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique. Le gestionnaire de voirie pourra demander au pétitionnaire le déplacement de son accès le cas échéant.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.



## **2/ Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse desservant plus de deux unités foncières et/ou ayant une longueur de plus de 30 m doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voiries doivent assurer la sécurisation des déplacements modes doux (piétons et vélos). Par ailleurs les voiries nouvelles desservant au moins 5 unités foncières doivent être plantées et paysagées.

### **ARTICLE UH9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

#### **1/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires

#### **2/ Assainissement**

##### ***Eaux usées***

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

En l'absence ou insuffisance d'un réseau collectif, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Les eaux de vidange des piscines ne doivent pas être rejetées au réseau eaux usées.

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

Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation initiale. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum.

En cas d'imperméabilisation supplémentaire, les eaux pluviales des parcelles doivent être réduites à la source avec priorité à l'infiltration.

La gestion des eaux pluviales doit se faire via un dispositif d'infiltration (type puits perdu, noue, tranchée drainante, jardin de pluie...) et un volume de stockage.



A défaut d'une étude de sol et de dimensionnement des ouvrages, il est prescrit :

Type d'ouvrage	Dimensionnement
Puits d'infiltration (puits perdu)	50 litres par m2 imperméabilisé
Noue	
Jardin de pluie	
Tranchée drainante	50 litres par m2 imperméabilisé x 3
Cuve doublée d'un dispositif d'infiltration	Pour l'ensemble, 50 litres par m2 imperméabilisé (NB : le dimensionnement du dispositif d'infiltration devra être au moins égal au tiers du volume de la cuve)

Les surfaces imperméabilisées comprennent :

- Les toitures avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les surfaces bétonnées et ou carrelées (terrasse, allées, bordure de piscine etc..) avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les enrobés, bicouches, asphalte avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les zones pavées et les allées gravillonnées, les terrasses en bois, avec un coefficient d'imperméabilisation de 0,5 ;
- Les toitures végétalisées avec un coefficient d'imperméabilisation de 0,3 ;
- Les bassins des piscines avec un coefficient de 0,7.

En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, tout rejet au fossé ou aux réseaux d'assainissement est soumis à l'accord préalable de la commune ou de la collectivité compétente, avec un débit limité à 2l/s.

Le trop plein des piscines doit être relié à un dispositif d'infiltration. Tout rejet aux réseaux d'assainissement du trop-plein des piscines est interdit.

Les rejets des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon, terrasse, coursive... sur le domaine public sont interdits.

Les dispositifs d'infiltration devront respecter une distance minimale par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux voies publiques ou privées conformément au tableau ci-dessous :

Type d'ouvrage	Distance minimale à respecter par rapport aux limites séparatives et aux voies
Puits d'infiltration (puits perdu)	3 m depuis le bord de l'ouvrage
Tranchée drainante	
Noue	3 m depuis l'axe central de l'ouvrage
Jardin de pluie	



### **3/ Electricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

### **4/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipés en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

### **5/ Ordures ménagères**

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.



## ***Dispositions applicables à la zone UP***

### **PREAMBULE**

**La zone UP** : Il s'agit des secteurs de la commune à dominante résidentielle qui se sont construits sous forme de lotissements pavillonnaires. Tissu urbain moyennement dense, l'objectif est de permettre une densification raisonnée auprès de la centralité de la commune.

**Une partie de la zone UP est couverte par des OAP qui doivent être respectées dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.**

**La zone est touchée par le PPRNI dont le règlement s'impose au présent règlement.**

### **Usage des sols et destination des constructions**

#### **ARTICLE UP1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions ou installations qui de par leur nature, leur importance sont incompatibles avec les objectifs de la zone :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les commerces et activités de services à l'exception de celles autorisées à l'article UP2 ;
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;
- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...);
- la démolition des bâtiments repérés au document graphique, ainsi que les transformations portant atteinte au caractère de ces constructions.

#### **ARTICLE UP2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

Sont autorisés sous conditions :

- L'hébergement touristique et l'hôtellerie à condition qu'il s'agisse d'un bâtiment ayant des caractéristiques remarquables et étant recensé comme pouvant changer de destination.
- La restauration à condition qu'il s'agisse d'un bâtiment ayant des caractéristiques remarquables et étant recensé comme pouvant changer de destination.

## **ARTICLE UP3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

### **1/ Mixité sociale**

#### ***Règle générale :***

Les constructions neuves ou opérations d'ensemble (hors lotissement) de plus de 2 logements doivent garantir une part minimum de 35% de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut à l'entier supérieur) représentant au minimum 25% de la surface de plancher du projet.

Les lotissements prévoyant plus de 2 lots à bâtir doivent garantir une part minimum de 35% de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut à l'entier supérieur).

Les opérations de réhabilitation de constructions existantes, quel que soit le nombre de logements existants avant le projet, doivent garantir une part minimum de 35 % de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut à l'entier supérieur), dès lors que le projet prévoit la création d'un ou plusieurs logements et que l'opération présente, après réalisation, un nombre total de logements supérieur à 2.

La typologie des logements, notamment en matière de type de financement (PLAi, PLS, PLUS) doit être en cohérence avec les exigences du PLH et des dispositions du code de la construction et de l'habitation.

#### ***Règle applicable aux secteurs d'OAP :***

Les constructions neuves ou opérations d'ensemble (hors lotissement) de plus de 2 logements doivent garantir une part minimum de 45% de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut à l'entier supérieur) représentant au minimum 35% de la surface de plancher du projet.

Les lotissements prévoyant plus de 2 lots à bâtir doivent garantir une part minimum de 45% de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut à l'entier supérieur).

Les opérations de réhabilitation de constructions existantes, quel que soit le nombre de logements existants avant le projet, doivent garantir une part minimum de 45 % de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut à l'entier supérieur), dès lors que le projet prévoit la création d'un ou plusieurs logements et que l'opération présente, après réalisation, un nombre total de logements supérieur à 2.

La typologie des logements, notamment en matière de type de financement (PLAi, PLS, PLUS) doit être en cohérence avec les exigences du PLH et des dispositions du code de la construction et de l'habitation.

### **2/ Mixité fonctionnelle**

Non réglementé.



## Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### **ARTICLE UP4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

##### **Règle générale hors secteur de l'OAP de l'Orme :**

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 3 m.

Les constructions doivent être implantées préférentiellement parallèlement ou perpendiculairement aux voies.

##### **Règles particulières :**

Les débords de toit, les balcons, les éléments de modénatures peuvent surplomber les reculs jusqu'à 1,50 m de large depuis le droit de la construction.

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les distances de reculs.

Une implantation différente peut être admise :

- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ;
- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m ;
- pour les auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et à 2,30 m de hauteur à l'égout du toit ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les piscines.

**Règle applicable au sein de l'OAP de l'Orme :** L'implantation est libre.

#### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.**

##### **Règle générale hors secteur de l'OAP de l'Orme :**

Afin de préserver un espace de vie, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 7 m de l'une des limites séparatives.

Sur les autres limites séparatives, les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance supérieure à la hauteur à l'égout du toit de la construction à édifier
- soit en limite séparative si la hauteur de la construction est  $\leq$  à 3 m à l'égout du toit sur limite ou si la construction est édifiée en continuité d'une construction existante sur le fond voisin.

Les piscines doivent être implantées à 2 m minimum des limites séparatives

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les bandes de retrait.



Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m ;
- les auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et à 2,30 m de hauteur à l'égout du toit.

**Règle applicable au sein de l'OAP de l'Orme** : L'implantation est libre.

### **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Une distance minimale, égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus haut, doit être respectée entre deux bâtiments non contigus sans être inférieure à 4 m.

Cette disposition ne s'applique pas vis à vis de l'implantation :

- des annexes et des piscines, couvertes ou non ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **4/ Emprise au sol**

#### **Règle générale :**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des annexes (toutes annexes confondues) est limitée à 50 m<sup>2</sup> par logement.

#### **Règle particulière :**

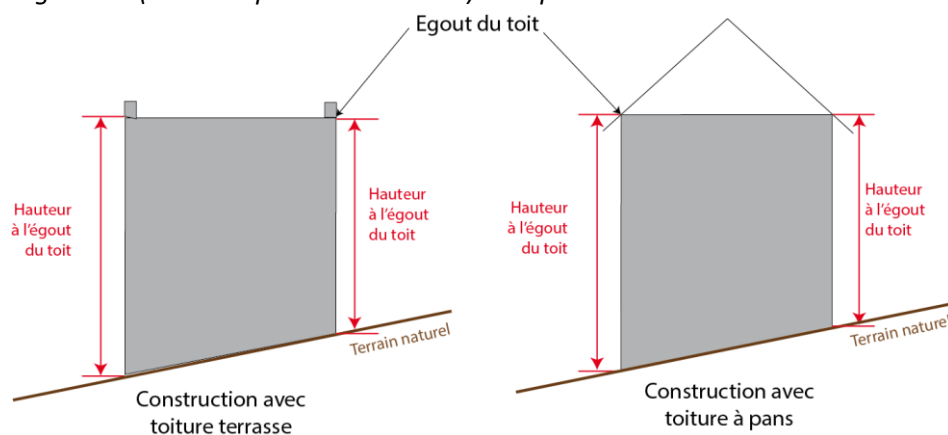
Une annexe ou une extension de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum pourra toutefois être autorisée sans tenir compte du coefficient d'emprise au sol pour les tènements bâtis existants à la date d'approbation du PLU (et ce quel que soit le nombre d'annexe existant sur ledit tènement).

NB : un tènement bâti existant est un tènement existant à la date d'approbation du PLU et sur lequel existait déjà une construction à la date d'approbation du PLU.

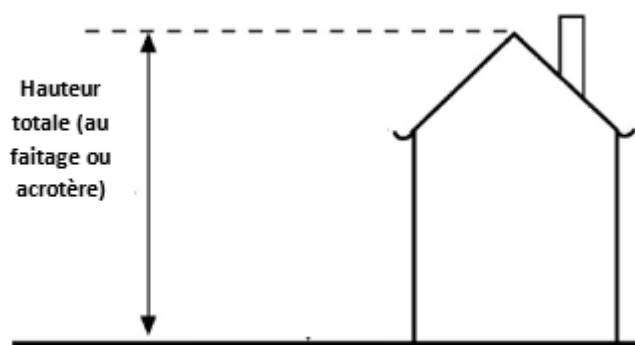




**Hauteur à l'égout du toit** correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel que le définit le présent règlement (hors attique le cas échéant) et le point du terrain naturel situé à sa verticale.



**La Hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation** correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



**Règle de hauteur applicable hors secteurs d'OAP :**

La hauteur à l'égout du toit maximale est fixée à 7 m.

La hauteur totale maximale est fixée à 9 m.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction existante.

Les équipements publics ou d'intérêts collectifs peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

Les constructions à destination d'hébergement peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative sans toutefois dépasser une hauteur de 10 m à l'égout.

La hauteur à l'égout du toit maximale des annexes est fixée à 3,50 m.

**Règle applicable aux secteurs d'OAP :** La hauteur n'est pas réglementée



## **ARTICLE UP5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

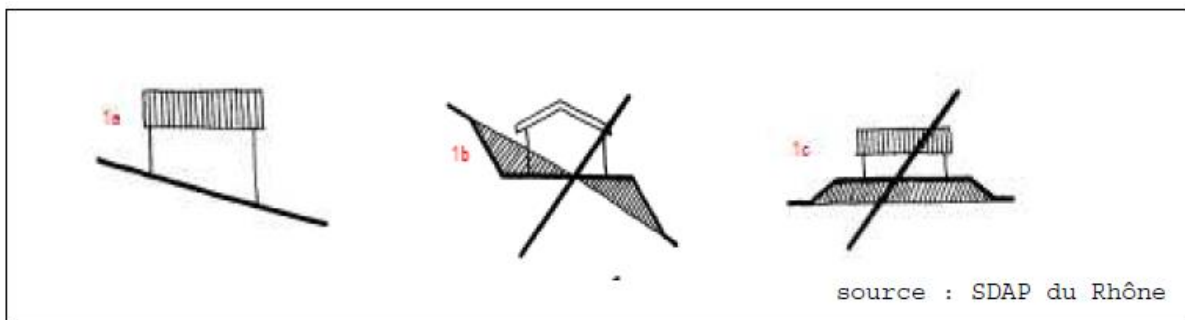
### **1/ Découpage parcellaire**

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

### **2/ Adaptation au terrain naturel**

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.



Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Au-delà, la hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1 m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1,50 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,50 m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

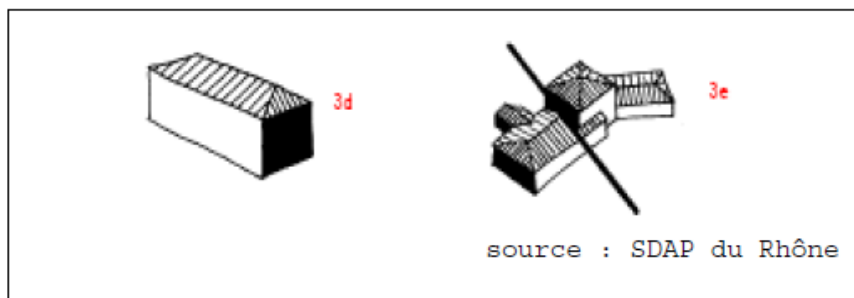
### **3/ Aspect des constructions**

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale (voir par exemple les fiches conseil du service départemental de l'architecture du Rhône) alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites.

#### **3.1 Volumes**

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.



Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas de grande longueur, le bâtiment doit être fractionné en plusieurs volumes.

### **3.2 Façades**

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle du projet.

#### ***Ouvertures et systèmes d'occultation***

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement, leurs dimensions et leur couleur.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

#### ***Matériaux et couleurs***

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment. Les teintes trop vives sont à éviter. Les éléments brillants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est à éviter. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

La finition des enduits doit être grattée ou talochée.

### **3.3 Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à pente devront respecter les règles suivantes :

#### **Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter au moins 2 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades.

Le faîtage doit être parallèle à la façade principale sauf justification liée à la configuration des lieux.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constituée d'un seul pan.

**Pente :**

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 50%.

La pente des toitures des volumes secondaires et des constructions annexes peut être comprise entre 10% et 50%.

**Matériaux :**

Les toitures à pente doivent être recouvertes de tuiles d'aspect local, de type canal ou romane (des tuiles un peu plus faiblement galbées peuvent être acceptées) de couleur rouge.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- s'il s'agit de la toiture d'une construction située dans un ensemble cohérent de constructions présentant des tuiles autres que celles imposées par le présent règlement,
- aux toitures des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m dont les matériaux doivent cependant rechercher une cohérence avec ceux employés pour la construction principale,
- aux auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m dont les matériaux doivent cependant rechercher une cohérence avec ceux employés pour la construction principale,
- aux vérandas et aux marquises
- en cas de restauration et d'extension mesurée. Dans ce cas, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- en cas de remplacement de tuiles existantes si d'autres tuiles sont plus adaptées au style et à l'époque du bâtiment,
- si en raison de la pente du toit, cette solution n'est pas envisageable,
- si le projet architectural justifie l'utilisation d'autres matériaux (Zinc, cuivre...)

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

**3.4 Autres éléments :**

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

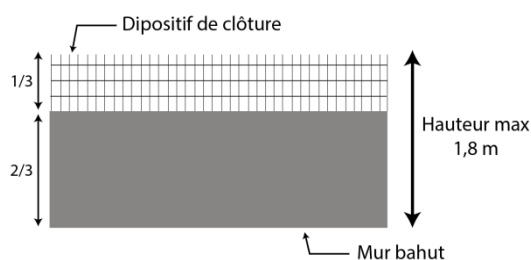
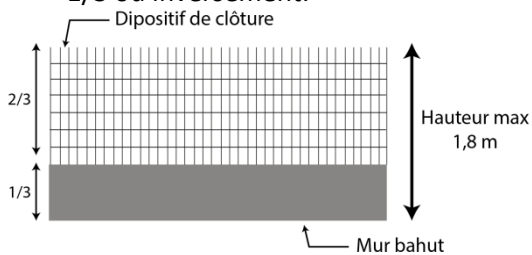
## **4/ Clôtures**

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

• **Sur voie (publique ou privée) ou emprise publique :**

Les nouvelles clôtures peuvent être composées :

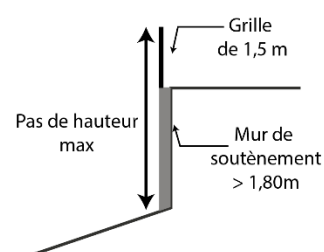
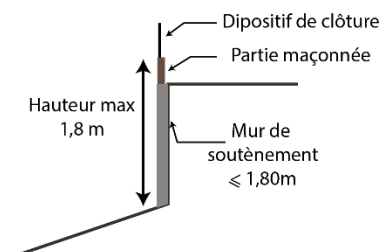
- d'un mur plein ou d'une grille d'une hauteur de 1,80 m maximum ;
- d'un grillage d'une hauteur de 1,80m maximum
- d'un mur bahut surmonté d'un dispositif de clôture à l'exception des panneaux pleins d'une hauteur supérieure à 0,80 m. La hauteur totale (mur bahut et dispositif de clôture) ne doit pas dépasser 1,80 m. Le rapport entre le mur et le dispositif de clôture sera de préférence de 2/3, 1/3 ou inversement.



La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,80 m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,80 m, la clôture peut uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,50 m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.



La finition des enduits doit être grattée ou talochée. Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

La végétalisation des clôtures est recommandée (doublement par une haie de préférence composée d'essences locales variées, utilisation de plantes grimpantes,...).

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

- **Entre deux fonds privés:**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

La hauteur est calculée différemment en fonction des cas :

- En cas de clôtures composées de panneaux pleins de plus de 0,80 m de hauteur ou de la construction d'un mur, la hauteur est calculée à partir du fond voisin.
- En cas d'autres dispositifs de clôture, la hauteur est calculée à partir du fond le plus haut

## **5/Patrimoine Bâti**

### ***Éléments du patrimoine bâti (Bâtiments rouges au plan de zonage) :***

Tous les travaux effectués sur une construction repérée doivent permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction, ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement; ils doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;

Les éléments du patrimoine repérés présentent un intérêt patrimonial. Ils sont donc à conserver ou à restaurer. Le principe général est donc l'interdiction de leur démolition. Une démolition partielle peut être autorisée si l'état de l'immeuble et la qualité du projet le justifie.

Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans des secteurs de covisibilité avec les éléments du patrimoine bâti repéré peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### ***Croix, loges et murs (pictogramme rouge et orange et trait marron au plan de zonage) :***

La démolition des éléments repérés est interdite.

Les projets s'inscrivant à proximité de ces éléments doivent rechercher leur mise en valeur.

## **ARTICLE UP6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de Biotope (CBS)**

#### ***Règle générale :***

Le coefficient de biotope est fixé à 60% minimum de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone.

#### ***Règle particulière :***

Pour les tenements bâtis existants à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas le coefficient de biotope, la construction d'annexes ou de piscines peut être autorisée dans le respect des autres dispositions du règlement, à condition de ne pas aggraver la non-conformité au coefficient de biotope (c'est-à-dire que la surface écoaménageable perdue du fait de la nouvelle construction,

doit être compensée par une surface écoaménageable équivalente : réengazonnement d'espaces artificialisés par exemple). NB : un tènement bâti existant est un tènement existant à la date d'approbation du PLU et sur lequel existait déjà une construction à la date d'approbation du PLU.

## 2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, l'implantation des constructions doit tenir compte des arbres à haute tige existants. Les arbres à haute tige non impactés par les constructions doivent être conservés. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.


Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.


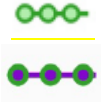

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

## 3/ Préservation des éléments du paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent respecter les dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		<p>Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p>

Catégories	Représentation	Prescriptions
		Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
<b>Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers</b>		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>- les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50 m de hauteur à l'égout.</li> </ul> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.</p>
<b>Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques et culturels</b>		Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.
<b>Franges paysagères à protéger pour des motifs paysagers</b>		<p>Il est interdit de construire dans la frange paysagère (10 m de large depuis la limite de zone hors routes).</p> <p>Elles doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant.</p>

## **ARTICLE UP7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent aux opérations de lotissement prévoyant une surface de plancher de plus de 2000m<sup>2</sup>. Pour les opérations de lotissements prévoyant entre 500 et 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher, un coefficient minorateur de 0,5 est appliqué. Il n'est pas exigé de





places de stationnement visiteur pour les opérations de lotissement prévoyant moins de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Au moins 25% des obligations de stationnement doivent être réalisées obligatoirement en surface et être accessibles à tous pour assurer un bon fonctionnement du projet.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement doivent être limitées à 10% des places de stationnement.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Cycles et poussettes
Habitation	Logement	- 1 place par logement locatif social - 2 places par logement - 1 place visiteur par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher hors logement locatif social *	Pour tout projet de plus de 2 logements : 1,5m <sup>2</sup> par logement avec une surface minimale de 5m <sup>2</sup> .

*\* il n'est pas exigé de stationnement visiteur en cas de construction d'une seule maison individuelle*

## Equipements et réseaux

### **ARTICLE UP8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1/ Conditions d'accès aux voies**

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la part du foncier assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20 % de la surface de la parcelle et ne doit pas faire plus de 40 m de long.

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et de façon à permettre l'accès au domaine public en marche avant, pour éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en premier lieu au regard de la visibilité et de la sécurité et dès que possible en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique. Le gestionnaire de voirie pourra demander au pétitionnaire le déplacement de son accès le cas échéant.



Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

## **2/ Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse desservant plus de deux unités foncières et/ou ayant une longueur de plus de 30 m doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voiries doivent assurer la sécurisation des déplacements modes doux (piétons et vélos). Par ailleurs les voiries nouvelles desservant au moins 5 unités foncières doivent être plantées et paysagées.

## **ARTICLE UP9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

### **1/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires

### **2/ Assainissement**

#### ***Eaux usées***

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

En l'absence ou insuffisance d'un réseau collectif, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Les eaux de vidange des piscines ne doivent pas être rejetées au réseau eaux usées.



## **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation initiale. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum.

En cas d'imperméabilisation supplémentaire, les eaux pluviales des parcelles doivent être réduites à la source avec priorité à l'infiltration.

La gestion des eaux pluviales doit se faire via un dispositif d'infiltration (type puits perdu, noue, tranchée drainante, jardin de pluie...) et un volume de stockage.

A défaut d'une étude de sol et de dimensionnement des ouvrages, il est prescrit :

Type d'ouvrage	Dimensionnement
Puits d'infiltration (puits perdu)	50 litres par m2 imperméabilisé
Noue	
Jardin de pluie	
Tranchée drainante	50 litres par m2 imperméabilisé x 3
Cuve doublée d'un dispositif d'infiltration	Pour l'ensemble, 50 litres par m2 imperméabilisé (NB : le dimensionnement du dispositif d'infiltration devra être au moins égal au tiers du volume de la cuve)

Les surfaces imperméabilisées comprennent :

- Les toitures avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les surfaces bétonnées et ou carrelées (terrasse, allées, bordure de piscine etc..) avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les enrobés, bicouches, asphalte avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les zones pavées et les allées gravillonnées, les terrasses en bois, avec un coefficient d'imperméabilisation de 0,5 ;
- Les toitures végétalisées avec un coefficient d'imperméabilisation de 0,3 ;
- Les bassins des piscines avec un coefficient de 0,7.

En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, tout rejet au fossé ou aux réseaux d'assainissement est soumis à l'accord préalable de la commune ou de la collectivité compétente, avec un débit limité à 2l/s.

Le trop plein des piscines doit être relié à un dispositif d'infiltration. Tout rejet aux réseaux d'assainissement du trop-plein des piscines est interdit.

Les rejets des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon, terrasse, coursive... sur le domaine public sont interdits.



Les dispositifs d'infiltration devront respecter une distance minimale par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux voies publiques ou privées conformément au tableau ci-dessous :

Type d'ouvrage	Distance minimale à respecter par rapport aux limites séparatives et aux voies
Puits d'infiltration (puits perdu)	3 m depuis le bord de l'ouvrage
Tranchée drainante	
Noue	3 m depuis l'axe central de l'ouvrage
Jardin de pluie	

### 3/ Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

### 4/ Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipés en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

### 5/ Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.



## ***Dispositions applicables à la zone UL***

### **PREAMBULE**

**La zone UL** : Il s'agit des zones les plus éloignées du centre-ville qui se sont urbanisées de manière libre sur de grandes parcelles et qui ont une faible densité. Il s'agit également des secteurs qui font la transition avec l'espace agricole et qui ont un rôle important dans la perception de la ville à la campagne.

**La zone est touchée par le PPRNI dont le règlement s'impose au présent règlement.**

### **Usage des sols et destination des constructions**

#### **ARTICLE UL1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions ou installations qui de par leur nature, leur importance sont incompatibles avec les objectifs de la zone :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les commerces et activités de services ;
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;
- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...) ;
- la démolition des bâtiments repérés au document graphique, ainsi que les transformations portant atteinte au caractère de ces constructions.

#### **ARTICLE UL2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UL3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

##### **1/ Mixité sociale**

Les constructions neuves ou opérations d'ensemble (hors lotissement) de plus de 2 logements doivent garantir une part minimum de 35% de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut à l'entier supérieur) représentant au minimum 25% de la surface de plancher du projet.

Les lotissements prévoyant plus de 2 lots à bâtir doivent garantir une part minimum de 35% de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut à l'entier supérieur).

Les opérations de réhabilitation de constructions existantes, quel que soit le nombre de logements existants avant le projet, doivent garantir une part minimum de 35 % de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut à l'entier supérieur), dès lors que le projet prévoit la création d'un ou plusieurs logements et que l'opération présente, après réalisation, un nombre total de logements supérieur à 2.

La typologie des logements, notamment en matière de type de financement (PLAi, PLS, PLUS) doit être en cohérence avec les exigences du PLH et des dispositions du code de la construction et de l'habitation.

## **2/ Mixité fonctionnelle**

Non réglementé.

# **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

## **ARTICLE UL4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

#### ***Règle générale :***

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 3 m.

Les constructions doivent être implantées préférentiellement parallèlement ou perpendiculairement aux voies.

#### ***Règles particulières :***

Les débords de toit, les balcons, les éléments de modénatures peuvent surplomber les reculs jusqu'à 1,5m de large depuis le droit de la construction.

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les distances de reculs.

Une implantation différente peut être admise :

- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ;
- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m ;
- pour les auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et à 2,30 m de hauteur à l'égout du toit ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les piscines.



## **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.**

Afin de préserver un espace de vie, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 7 m de l'une des limites séparatives.

Sur les autres limites séparatives, les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance supérieure à la hauteur à l'égout du toit de la construction à édifier
- soit en limite séparative si la hauteur de la construction est  $\leq$  à 3 m à l'égout du toit sur limite ou si la construction est édifiée en continuité d'une construction existante sur le fond voisin.

Les piscines doivent être implantées à 2 m minimum des limites séparatives.

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les bandes de retrait.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m ;
- les auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et à 2,30 m de hauteur à l'égout du toit.

## **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Une distance minimale, égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus haut, doit être respectée entre deux bâtiments non contigus sans être inférieure à 4 m.

Cette disposition ne s'applique pas vis à vis de l'implantation :

- des annexes et des piscines, couvertes ou non ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **4/ Emprise au sol**

### ***Règle générale :***

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 15% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des annexes (toutes annexes confondues) est limitée à 50 m<sup>2</sup> par logement.

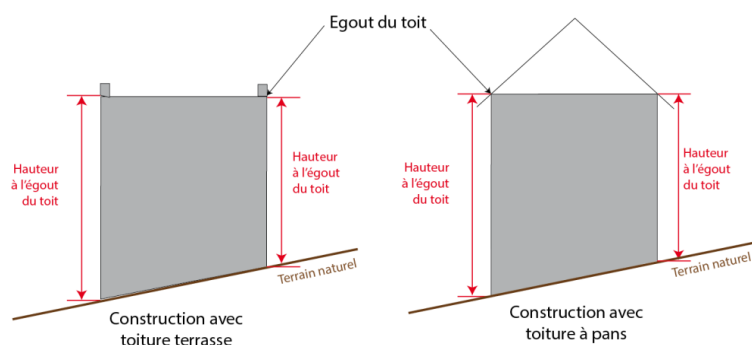
### ***Règle particulière :***

Une annexe ou une extension de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum pourra toutefois être autorisée sans tenir compte du coefficient d'emprise au sol pour les tènements bâtis existants à la date d'approbation du PLU (et ce quel que soit le nombre d'annexe existant sur ledit tènement).

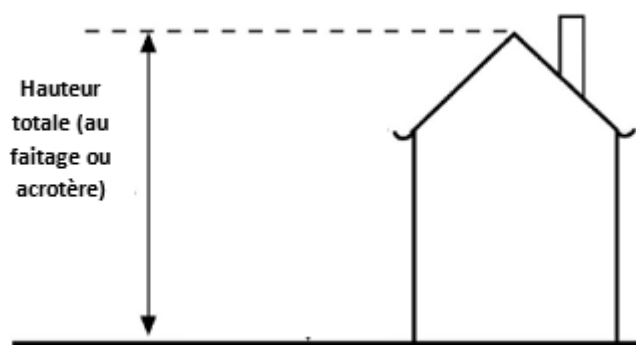
NB : un tènement bâti existant est un tènement existant à la date d'approbation du PLU et sur lequel existait déjà une construction à la date d'approbation du PLU.



**Hauteur à l'égout du toit** correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel que le définit le présent règlement (hors attique le cas échéant) et le point du terrain naturel situé à sa verticale.



**La Hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation** correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



La hauteur à l'égout du toit maximale est fixée à 7 m.

La hauteur totale maximale est fixée à 9 m.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle pourront déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction existante.

Les équipements publics ou d'intérêts collectifs peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

La hauteur à l'égout du toit maximale des annexes est fixée à 3,50 m.

#### **ARTICLE UL5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.





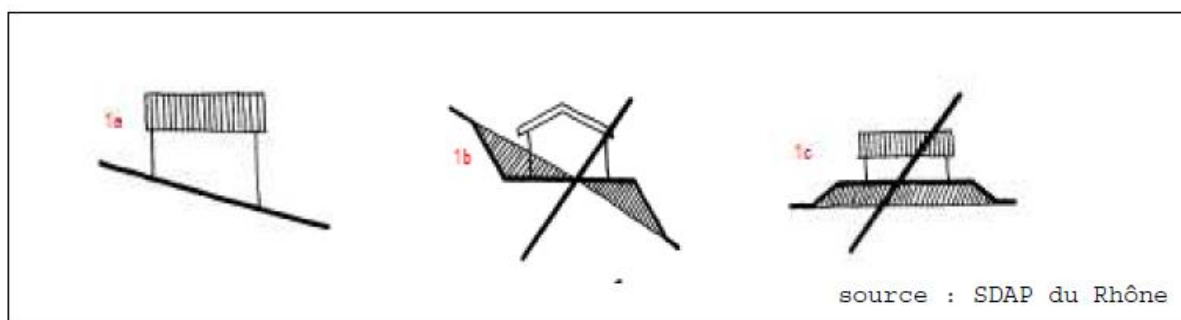
## 1/ Découpage parcellaire

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

## 2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.



Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Au-delà, la hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1 m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1,50 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,50 m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

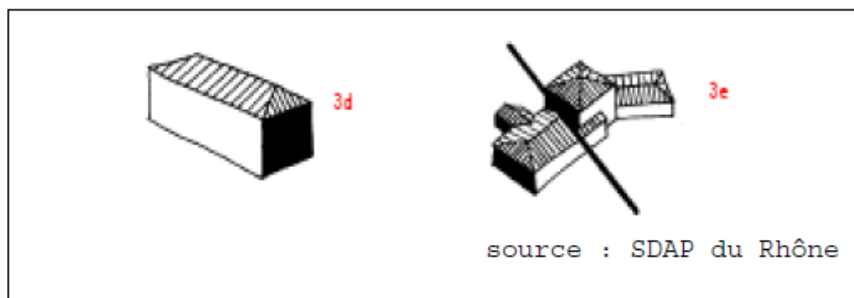
## 3/ Aspect des constructions

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale (voir par exemple les fiches conseil du service départemental de l'architecture du Rhône) alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites.

### 3.1 Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.



Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas de grande longueur, le bâtiment doit être fractionné en plusieurs volumes.

### **3.2 Façades**

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle du projet.

#### ***Ouvertures et systèmes d'occultation***

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement, leurs dimensions et leur couleur.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

#### ***Matériaux et couleurs***

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment. Les teintes trop vives sont à éviter. Les éléments brillants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est à éviter. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

La finition des enduits doit être grattée ou talochée.

### **3.3 Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à pente devront respecter les règles suivantes :

#### **Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter au moins 2 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades.

Le faîtage doit être parallèle à la façade principale sauf justification liée à la configuration des lieux.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constituée d'un seul pan.

**Pente :**

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 50%.

La pente des toitures des volumes secondaires et des constructions annexes peut être comprise entre 10% et 50%.

**Matériaux :**

Les toitures à pente doivent être recouvertes de tuiles d'aspect local, de type canal ou romane (des tuiles un peu plus faiblement galbées peuvent être acceptées) de couleur rouge.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- s'il s'agit de la toiture d'une construction située dans un ensemble cohérent de constructions présentant des tuiles autres que celles imposées par le présent règlement,
- aux toitures des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m dont les matériaux doivent cependant rechercher une cohérence avec ceux employés pour la construction principale,
- aux auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m dont les matériaux doivent cependant rechercher une cohérence avec ceux employés pour la construction principale,
- aux vérandas et aux marquises
- en cas de restauration et d'extension mesurée. Dans ce cas, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- en cas de remplacement de tuiles existantes si d'autres tuiles sont plus adaptées au style et à l'époque du bâtiment,
- si en raison de la pente du toit, cette solution n'est pas envisageable,
- si le projet architectural justifie l'utilisation d'autres matériaux (Zinc, cuivre...)

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

**3.4 Autres éléments :**

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

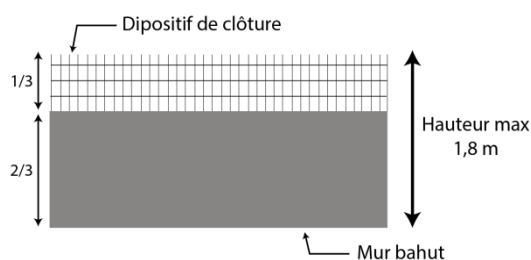
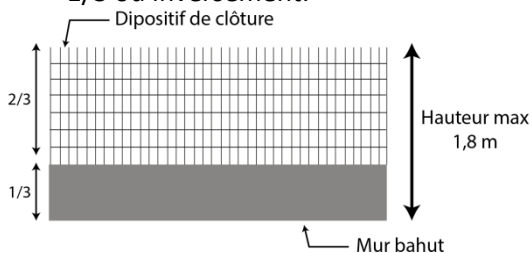
**4/ Clôtures**

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

• **Sur voie (publique ou privée) ou emprise publique :**

Les nouvelles clôtures doivent être composées :

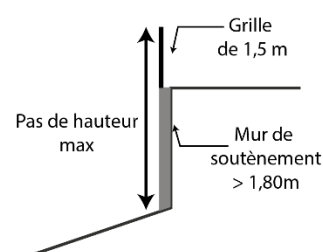
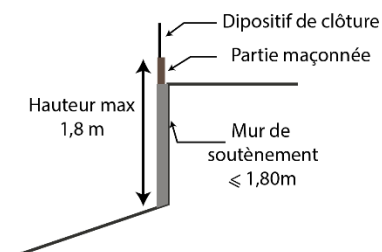
- d'un mur plein ou d'une grille d'une hauteur de 1,80 m maximum ;
- d'un grillage d'une hauteur de 1,80m maximum
- d'un mur bahut surmonté d'un dispositif de clôture à l'exception des panneaux pleins d'une hauteur supérieure à 0,80 m. La hauteur totale (mur bahut et dispositif de clôture) ne doit pas dépasser 1,80 m. Le rapport entre le mur et le dispositif de clôture sera de préférence de 2/3, 1/3 ou inversement.



La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,80 m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,80 m, la clôture peut uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,50 m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.



La finition des enduits doit être grattée ou talochée. Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

La végétalisation des clôtures est recommandée (doublement par une haie de préférence composée d'essences locales variées, utilisation de plantes grimpantes,...).

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

- **Entre deux fonds privés:**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

La hauteur est calculée différemment en fonction des cas :

- En cas de clôtures composées de panneaux pleins de plus de 0,80 m de hauteur ou de la construction d'un mur, la hauteur est calculée à partir du fond voisin.
- En cas d'autres dispositifs de clôture, la hauteur est calculée à partir du fond le plus haut

## **5/Patrimoine Bâti**

### ***Éléments du patrimoine bâti (Bâtiments rouges au plan de zonage) :***

Tous les travaux effectués sur une construction repérée doivent permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction, ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement; ils doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;

Les éléments du patrimoine repérés présentent un intérêt patrimonial. Ils sont donc à conserver ou à restaurer. Le principe général est donc l'interdiction de leur démolition. Une démolition partielle peut être autorisée si l'état de l'immeuble et la qualité du projet le justifie.

Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans des secteurs de covisibilité avec les éléments du patrimoine bâti repéré peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### ***Croix, loges et murs (pictogramme rouge et orange et trait marron au plan de zonage) :***

La démolition des éléments repérés est interdite.

Les projets s'inscrivant à proximité de ces éléments doivent rechercher leur mise en valeur.

## **ARTICLE UL6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de Biotope (CBS)**

#### ***Règle générale :***

Le coefficient de biotope est fixé à 70% minimum de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone.

#### ***Règle particulière :***

Pour les tenements bâtis existants à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas le coefficient de biotope, la construction d'annexes ou de piscines peut être autorisée dans le respect des autres dispositions du règlement, à condition de ne pas aggraver la non-conformité au coefficient de biotope (c'est-à-dire que la surface écoaménageable perdue du fait de la nouvelle construction,



doit être compensée par une surface écoaménageable équivalente : réengazonnement d'espaces artificialisés par exemple). NB : un tènement bâti existant est un tènement existant à la date d'approbation du PLU et sur lequel existait déjà une construction à la date d'approbation du PLU.

## 2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, l'implantation des constructions doit tenir compte des arbres à haute tige existants. Les arbres à haute tige non impactés par les constructions doivent être conservés. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.


Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.


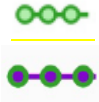

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

## 3/ Préservation des éléments du paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent respecter les dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Catégories	Représentation	Prescriptions
		<p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
<p><b>Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers</b></p>		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>- les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50 m de hauteur à l'égout.</li> </ul> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.</p>
<p><b>Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques et culturels</b></p>		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p>
<p><b>Franges paysagères à protéger pour des motifs paysagers</b></p>		<p>Il est interdit de construire dans la frange paysagère (10 m de large depuis la limite de zone hors routes).</p> <p>Elles doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant.</p>

#### **ARTICLE UL7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.



Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent aux opérations de lotissement prévoyant une surface de plancher de plus de 2000m<sup>2</sup>. Pour les opérations de lotissements prévoyant entre 500 et 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher, un coefficient minorateur de 0,5 est appliqué. Il n'est pas exigé de places de stationnement visiteur pour les opérations de lotissement prévoyant moins de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Au moins 25% des obligations de stationnement doivent être réalisées obligatoirement en surface et être accessibles à tous pour assurer un bon fonctionnement du projet.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement doivent être limitées à 10% des places de stationnement.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Cycles et poussettes
Habitation	Logement	- 1 place par logement locatif social - 2 places par logement - 1 place visiteur par tranche de 150m <sup>2</sup> de surface de plancher hors logement locatif social *	Pour tout projet de plus de 2 logements : 1,5m <sup>2</sup> par logement avec une surface minimale de 5m <sup>2</sup> .

*\* il n'est pas exigé de stationnement visiteur en cas de construction d'une seule maison individuelle*

## Equipements et réseaux

### **ARTICLE UL8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1/ Conditions d'accès aux voies**

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la part du foncier assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20 % de la surface de la parcelle et ne doit pas faire plus de 40 m de long.

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et de façon à permettre l'accès au domaine public en marche avant, pour éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en premier lieu au regard de la visibilité et de la sécurité et dès que possible en tenant compte des



plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique. Le gestionnaire de voirie pourra demander au pétitionnaire le déplacement de son accès le cas échéant.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

## **2/ Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse desservant plus de deux unités foncières et/ou ayant une longueur de plus de 30 m doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voiries doivent assurer la sécurisation des déplacements modes doux (piétons et vélos). Par ailleurs les voiries nouvelles desservant au moins 5 unités foncières doivent être plantées et paysagées.

## **ARTICLE UL9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

### **1/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires

### **2/ Assainissement**

#### ***Eaux usées***

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

En l'absence ou insuffisance d'un réseau collectif, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Les eaux de vidange des piscines ne doivent pas être rejetées au réseau eaux usées.



## **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation initiale. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum.

En cas d'imperméabilisation supplémentaire, les eaux pluviales des parcelles doivent être réduites à la source avec priorité à l'infiltration.

La gestion des eaux pluviales doit se faire via un dispositif d'infiltration (type puits perdu, noue, tranchée drainante, jardin de pluie...) et un volume de stockage.

A défaut d'une étude de sol et de dimensionnement des ouvrages, il est prescrit :

Type d'ouvrage	Dimensionnement
Puits d'infiltration (puits perdu)	50 litres par m2 imperméabilisé
Noue	
Jardin de pluie	
Tranchée drainante	50 litres par m2 imperméabilisé x 3
Cuve doublée d'un dispositif d'infiltration	Pour l'ensemble, 50 litres par m2 imperméabilisé <i>(NB : le dimensionnement du dispositif d'infiltration devra être au moins égal au tiers du volume de la cuve)</i>

Les surfaces imperméabilisées comprennent :

- Les toitures avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les surfaces bétonnées et ou carrelées (terrasse, allées, bordure de piscine etc..) avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les enrobés, bicouches, asphalte avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les zones pavées et les allées gravillonnées, les terrasses en bois, avec un coefficient d'imperméabilisation de 0,5 ;
- Les toitures végétalisées avec un coefficient d'imperméabilisation de 0,3 ;
- Les bassins des piscines avec un coefficient de 0,7.

En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, tout rejet au fossé ou aux réseaux d'assainissement est soumis à l'accord préalable de la commune ou de la collectivité compétente, avec un débit limité à 2l/s.

Le trop plein des piscines doit être relié à un dispositif d'infiltration. Tout rejet aux réseaux d'assainissement du trop-plein des piscines est interdit.

Les rejets des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon, terrasse, coursive... sur le domaine public sont interdits.



Les dispositifs d'infiltration devront respecter une distance minimale par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux voies publiques ou privées conformément au tableau ci-dessous :

Type d'ouvrage	Distance minimale à respecter par rapport aux limites séparatives et aux voies
Puits d'infiltration (puits perdu)	3 m depuis le bord de l'ouvrage
Tranchée drainante	
Noue	3 m depuis l'axe central de l'ouvrage
Jardin de pluie	

### 3/ Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

### 4/ Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipés en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

### 5/ Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.



## ***Dispositions applicables à la zone UR***

### **PREAMBULE**

**La zone UR** : Il s'agit du secteur du Ronzère déconnecté du tissu urbain principal de la commune. Située en plein cœur de la côtière verte préservée par la DTA et le SCoT, la constructibilité y est limitée pour répondre aux objectifs du PADD.

**La zone est touchée par le PPRNI dont le règlement s'impose au présent règlement.**

### **Usage des sols et destination des constructions**

#### **ARTICLE UR1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les commerces et activités de services ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de ceux autorisés à l'article UR2 ;
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
- Les hébergements ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...)

#### **ARTICLE UR2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

Sont autorisés sous condition les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour la vocation dominante d'habitation.

#### **ARTICLE UR3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

##### **1/ Mixité sociale**

Non réglementé.

##### **2/ Mixité fonctionnelle**

Non réglementé.



## **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **ARTICLE UR4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 m.

Les constructions doivent être implantées préférentiellement parallèlement ou perpendiculairement aux voies.

Une implantation différente peut être admise :

- pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ;
- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m ;
- pour les auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et à 2,30 m de hauteur à l'égout du toit ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les piscines.

#### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.**

Afin de préserver un espace de vie, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 7 m de l'une des limites séparatives.

Sur les autres limites séparatives, les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance supérieure à la hauteur à l'égout du toit de la construction à édifier
- soit en limite séparative si la hauteur de la construction est  $\leq$  à 3 m à l'égout du toit sur limite ou si la construction est édifiée en continuité d'une construction existante sur le fond voisin.

Les piscines doivent être implantées à 2 m minimum des limites séparatives

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les bandes de retrait.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m ;
- les auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et à 2,30 m de hauteur à l'égout du toit.



### 3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Une distance minimale, égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus haut, doit être respectée entre deux bâtiments non contigus sans être inférieure à 4 m.

Cette disposition ne s'applique pas vis à vis de l'implantation :

- des annexes et des piscines, couvertes ou non ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 4/ Emprise au sol

#### **Règle générale :**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 5% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des annexes (toutes annexes confondues) est limitée à 50 m<sup>2</sup> par logement.

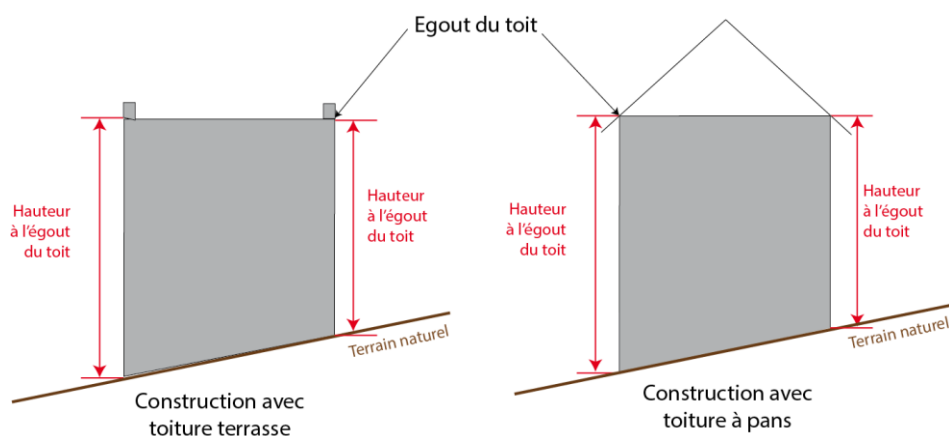
#### **Règle particulière :**

Une annexe ou une extension de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum pourra toutefois être autorisée sans tenir compte du coefficient d'emprise au sol pour les tènements bâtis existants à la date d'approbation du PLU (et ce quel que soit le nombre d'annexe existant sur ledit tènement).

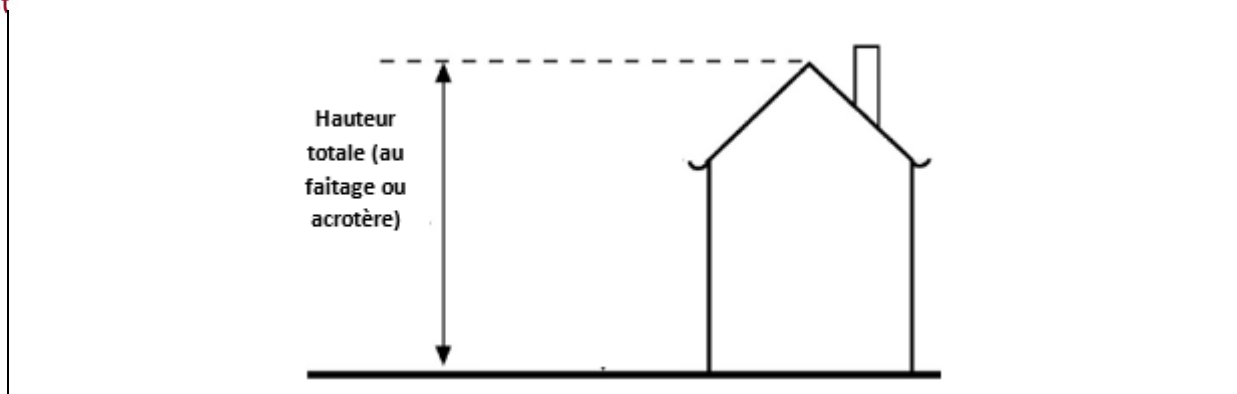
NB : un tènement bâti existant est un tènement existant à la date d'approbation du PLU et sur lequel existait déjà une construction à la date d'approbation du PLU.

### 5/ Hauteur

**Hauteur à l'égout du toit** correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel que le définit le présent règlement (hors attique le cas échéant) et le point du terrain naturel situé à sa verticale.



**La Hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation** correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



La hauteur à l'égout du toit maximale est fixée à 7 m.

La hauteur totale maximale est fixée à 9 m.

La hauteur à l'égout du toit maximale des annexes est fixée à 3,50 m.

### **ARTICLE UR5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

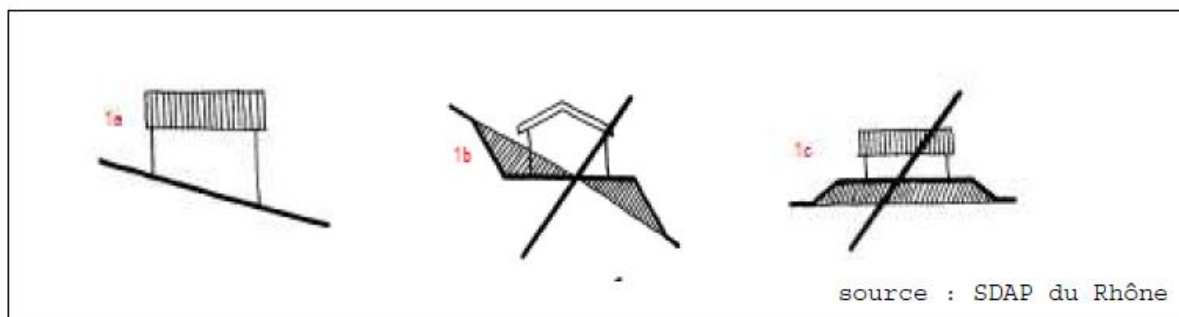
#### **1/ Découpage parcellaire**

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

#### **2/ Adaptation au terrain naturel**

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.



Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Au-delà, la hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1 m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1,50 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

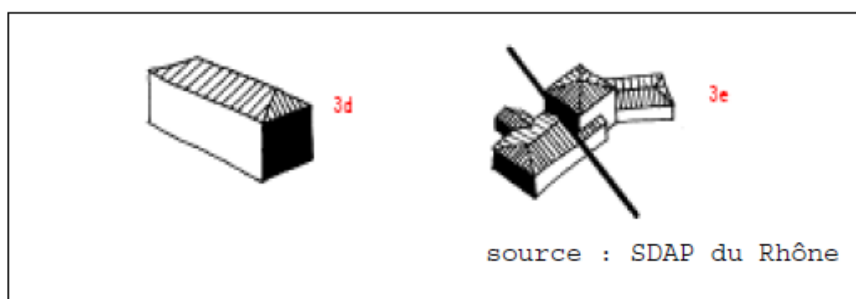
### 3/ Aspect des constructions

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale (voir par exemple les fiches conseil du service départemental de l'architecture du Rhône) alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites.

#### 3.1 Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.



Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas de grande longueur, le bâtiment doit être fractionné en plusieurs volumes.

#### 3.2 Façades

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle du projet.

##### ***Ouvertures et systèmes d'occultation***

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement, leurs dimensions et leur couleur.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

##### ***Matériaux et couleurs***

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment. Les teintes trop vives sont à éviter. Les éléments brillants sont interdits.



L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est à éviter. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

La finition des enduits doit être grattée ou talochée.

### **3.3 Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à pente devront respecter les règles suivantes :

#### **Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter au moins 2 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades.

Le faîtage doit être parallèle à la façade principale sauf justification liée à la configuration des lieux.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constituée d'un seul pan.

#### **Pente :**

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 50%.

La pente des toitures des volumes secondaires et des constructions annexes peut être comprise entre 10% et 50%.

#### **Matériaux :**

Les toitures à pente doivent être recouvertes de tuiles d'aspect local, de type canal ou romane (des tuiles un peu plus faiblement galbées peuvent être acceptées) de couleur rouge.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- s'il s'agit de la toiture d'une construction située dans un ensemble cohérent de constructions présentant des tuiles autres que celles imposées par le présent règlement,
- aux toitures des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m dont les matériaux doivent cependant rechercher une cohérence avec ceux employés pour la construction principale,
- aux auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m dont les matériaux doivent cependant rechercher une cohérence avec ceux employés pour la construction principale,
- aux vérandas et aux marquises
- en cas de restauration et d'extension mesurée. Dans ce cas, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- en cas de remplacement de tuiles existantes si d'autres tuiles sont plus adaptées au style et à l'époque du bâtiment,
- si en raison de la pente du toit, cette solution n'est pas envisageable,
- si le projet architectural justifie l'utilisation d'autres matériaux (Zinc, cuivre...)

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

### 3.4 Autres éléments :

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

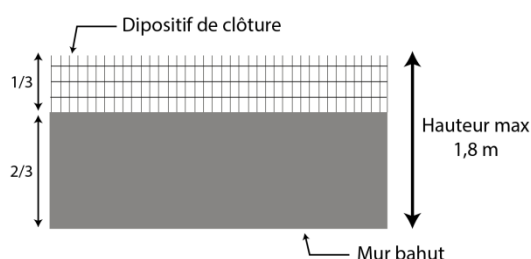
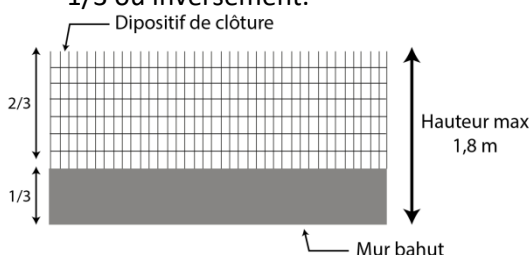
## 4/ Clôtures

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

- **Sur voie (publique ou privée) ou emprise publique :**

Les nouvelles clôtures doivent être composées :

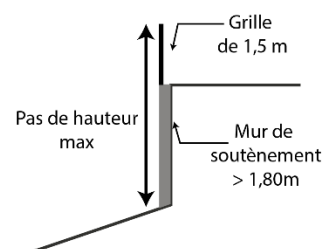
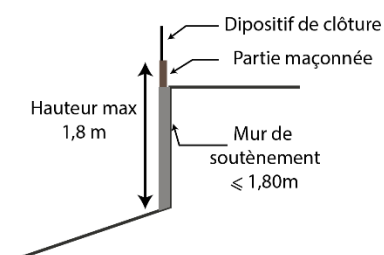
- d'un mur plein ou d'une grille d'une hauteur de 1,80 m maximum ;
- d'un grillage d'une hauteur de 1,80m maximum
- d'un mur bahut surmonté d'un dispositif de clôture à l'exception des panneaux pleins d'une hauteur supérieure à 0,80 m. La hauteur totale (mur bahut et dispositif de clôture) ne doit pas dépasser 1,80 m. Le rapport entre le mur et le dispositif de clôture sera de préférence de 2/3, 1/3 ou inversement.



La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,80 m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,80 m, la clôture peut uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,50 m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.



La finition des enduits doit être grattée ou talochée. Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

La végétalisation des clôtures est recommandée (doublement par une haie de préférence composée d'essences locales variées, utilisation de plantes grimpantes,...).

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

- ***Entre deux fonds privés:***

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

La hauteur est calculée différemment en fonction des cas :

- En cas de clôtures composées de panneaux pleins de plus de 0,80 m de hauteur ou de la construction d'un mur, la hauteur est calculée à partir du fond voisin.
- En cas d'autres dispositifs de clôture, la hauteur est calculée à partir du fond le plus haut.

## **5/Patrimoine Bâti**

### ***Éléments du patrimoine bâti (Bâtiments rouges au plan de zonage) :***

Tous les travaux effectués sur une construction repérée doivent permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction, ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;

Les éléments du patrimoine repérés présentent un intérêt patrimonial. Ils sont donc à conserver ou à restaurer. Le principe général est donc l'interdiction de leur démolition. Une démolition partielle peut être autorisée si l'état de l'immeuble et la qualité du projet le justifie.

Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans des secteurs de covisibilité avec les éléments du patrimoine bâti repéré peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### ***Croix, loges et murs (pictogramme rouge et orange et trait marron au plan de zonage) :***

La démolition des éléments repérés est interdite.

Les projets s'inscrivant à proximité de ces éléments doivent rechercher leur mise en valeur.



## **ARTICLE UR6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de Biotope (CBS)**

#### ***Règle générale :***

Le coefficient de biotope est fixé à 70% minimum de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone.

#### ***Règle particulière :***

Pour les tènements bâtis existants à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas le coefficient de biotope, la construction d'annexes ou de piscines peut être autorisée dans le respect des autres dispositions du règlement, à condition de ne pas aggraver la non-conformité au coefficient de biotope (c'est-à-dire que la surface écoaménageable perdue du fait de la nouvelle construction, doit être compensée par une surface écoaménageable équivalente : réengazonnement d'espaces artificialisés par exemple). NB : un tènement bâti existant est un tènement existant à la date d'approbation du PLU et sur lequel existait déjà une construction à la date d'approbation du PLU.

### **2/ Qualité des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, l'implantation des constructions doit tenir compte des arbres à haute tige existants. Les arbres à haute tige non impactés par les constructions doivent être conservés. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.



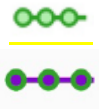

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.



### 3/ Préservation des éléments du paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent respecter les dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>Espaces Boisés Classés</b>		<p>Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
<b>Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers</b>		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li><li>- les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50 m de hauteur à l'égout.</li></ul> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.</p>
<b>Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques et culturels</b>		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p>
<b>Franges paysagères à protéger pour des motifs paysagers</b>		<p>Il est interdit de construire dans la frange paysagère (10 m de large depuis la limite de zone hors routes).</p> <p>Elles doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant.</p>



## **ARTICLE UR7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Au moins 25% des obligations de stationnement doivent être réalisées obligatoirement en surface et être accessibles à tous pour assurer un bon fonctionnement du projet.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement doivent être limitées à 10% des places de stationnement.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile
Habitation	Logement	- 2 places par logement

## **Equipements et réseaux**

### **ARTICLE UR8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1/ Conditions d'accès aux voies**

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la part du foncier assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20 % de la surface de la parcelle et ne doit pas faire plus de 40m de long.

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et de façon à permettre l'accès au domaine public en marche avant, pour éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en premier lieu au regard de la visibilité et de la sécurité et dès que possible en tenant compte des

plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique. Le gestionnaire de voirie pourra demander au pétitionnaire le déplacement de son accès le cas échéant.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

## **2/ Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse desservant plus de deux unités foncières et/ou ayant une longueur de plus de 30 m doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voiries doivent assurer la sécurisation des déplacements modes doux (piétons et vélos). Par ailleurs les voiries nouvelles desservant au moins 5 unités foncières doivent être plantées et paysagées.

## **ARTICLE UR9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

### **1/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires

### **2/ Assainissement**

#### ***Eaux usées***

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

En l'absence ou insuffisance d'un réseau collectif, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Les eaux de vidange des piscines ne doivent pas être rejetées au réseau eaux usées.



## Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation initiale. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum.

En cas d'imperméabilisation supplémentaire, les eaux pluviales des parcelles doivent être réduites à la source avec priorité à l'infiltration.

La gestion des eaux pluviales doit se faire via un dispositif d'infiltration (type puits perdu, noue, tranchée drainante, jardin de pluie...) et un volume de stockage.

A défaut d'une étude de sol et de dimensionnement des ouvrages, il est prescrit :

Type d'ouvrage	Dimensionnement
Puits d'infiltration (puits perdu)	50 litres par m2 imperméabilisé
Noue	
Jardin de pluie	
Tranchée drainante	50 litres par m2 imperméabilisé x 3
Cuve doublée d'un dispositif d'infiltration	Pour l'ensemble, 50 litres par m2 imperméabilisé (NB : le dimensionnement du dispositif d'infiltration devra être au moins égal au tiers du volume de la cuve)

Les surfaces imperméabilisées comprennent :

- Les toitures avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les surfaces bétonnées et ou carrelées (terrasse, allées, bordure de piscine etc..) avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les enrobés, bicouches, asphalte avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les zones pavées et les allées gravillonnées, les terrasses en bois, avec un coefficient d'imperméabilisation de 0,5 ;
- Les toitures végétalisées avec un coefficient d'imperméabilisation de 0,3 ;
- Les bassins des piscines avec un coefficient de 0,7.
- 

En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, tout rejet au fossé ou aux réseaux d'assainissement est soumis à l'accord préalable de la commune ou de la collectivité compétente, avec un débit limité à 2l/s.

Le trop plein des piscines doit être relié à un dispositif d'infiltration. Tout rejet aux réseaux d'assainissement du trop-plein des piscines est interdit.

Les rejets des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon, terrasse, coursive... sur le domaine public sont interdits.





Les dispositifs d'infiltration devront respecter une distance minimale par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux voies publiques ou privées conformément au tableau ci-dessous :

Type d'ouvrage	Distance minimale à respecter par rapport aux limites séparatives et aux voies
Puits d'infiltration (puits perdu)	3 m depuis le bord de l'ouvrage
Tranchée drainante	
Noue	3 m depuis l'axe central de l'ouvrage
Jardin de pluie	

### 3/ Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

### 4/ Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipés en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

### 5/ Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.



## ***Dispositions applicables à la zone UMS***

### **PREAMBULE**

**La zone UMS** : Il s'agit d'une zone qui correspond au Foyer Bellecombe à vocation médico-sociale. Cette zone permet d'assurer le bon fonctionnement du Foyer et son développement en cas de besoin.

**La zone est touchée par le PPRNI dont le règlement s'impose au présent règlement.**

### **Usage des sols et destination des constructions**

#### **ARTICLE UMS1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits l'ensemble des constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article UMS2.

#### **ARTICLE UMS2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

Sont autorisés sous conditions :

- les hébergements nécessaires au bon fonctionnement de l'équipement médico-social ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- les annexes aux constructions autorisées ;
- les piscines.

#### **ARTICLE UMS3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

##### **1/ Mixité sociale**

Non réglementé.

##### **2/ Mixité fonctionnelle**

Non réglementé.



## Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE UMS4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Non réglementée

#### 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

Non réglementée

#### 3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Une distance minimale, égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus haut, doit être respectée entre deux bâtiments non contigus sans être inférieure à 4 m.

Cette disposition ne s'applique pas vis à vis de l'implantation :

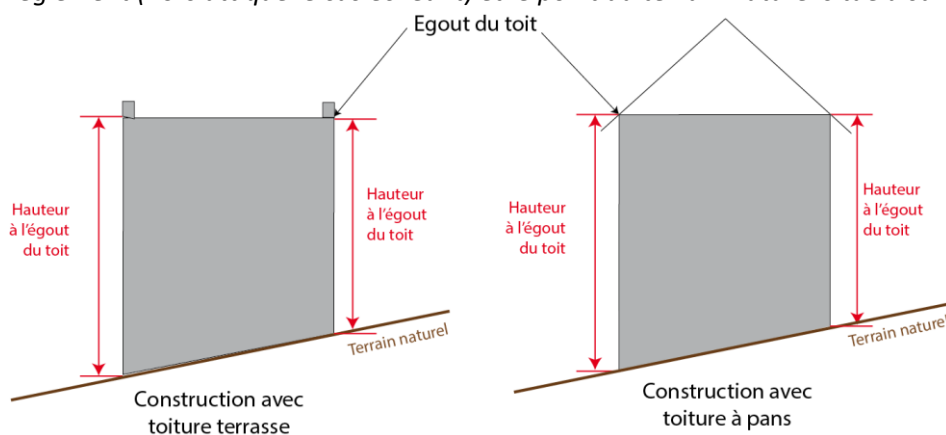
- des annexes et des piscines, couvertes ou non ;
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 4/ Emprise au sol

Non réglementé

#### 5/ Hauteur

**Hauteur à l'égout du toit** correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel que le définit le présent règlement (hors attique le cas échéant) et le point du terrain naturel situé à sa verticale.



La hauteur à l'égout du toit maximale est fixée à 9 m.

Les équipements publics ou d'intérêts collectifs pourront déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

La hauteur à l'égout du toit maximale des annexes est fixée à 3,50 m.

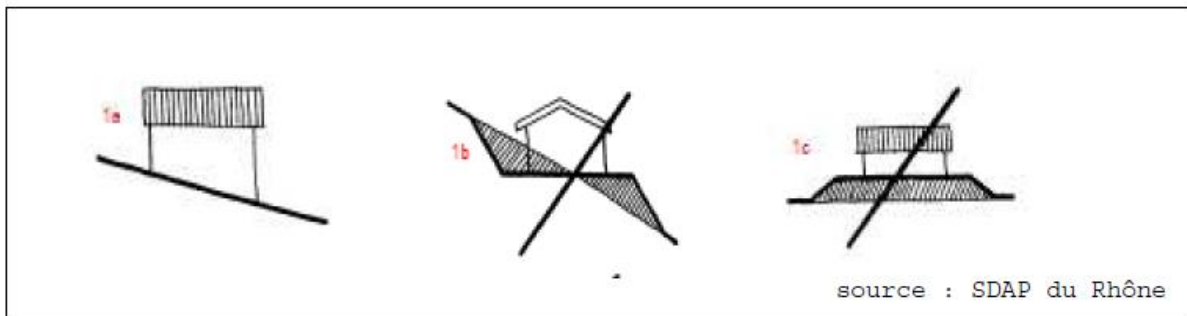
## **ARTICLE UMS5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1/ Adaptation au terrain naturel**

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.



Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Au-delà, la hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1 m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1,50 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,50 m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

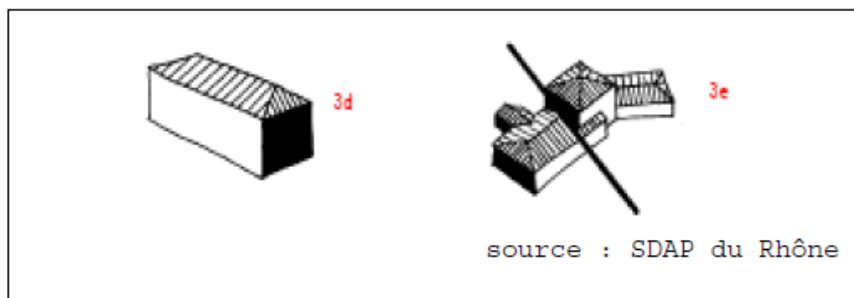
### **2/ Aspect des constructions**

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale (voir par exemple les fiches conseil du service départemental de l'architecture du Rhône) alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites.

#### **2.1 Volumes**

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.



Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas de grande longueur, le bâtiment doit être fractionné en plusieurs volumes.

## 2.2 Façades

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle du projet.

### ***Ouvertures et systèmes d'occultation***

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement, leurs dimensions et leur couleur.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

### ***Matériaux et couleurs***

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment. Les teintes trop vives sont à éviter. Les éléments brillants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est à éviter. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

La finition des enduits doit être grattée ou talochée.

## 2.3 Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à pente devront respecter les règles suivantes :

### **Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter au moins 2 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades.

Le faitage doit être parallèle à la façade principale sauf justification liée à la configuration des lieux.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constituée d'un seul pan.

**Pente :**

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 50%.

La pente des toitures des volumes secondaires et des constructions annexes peut être comprise entre 10% et 50%.

**Matériaux :**

Les toitures à pente doivent être recouvertes de tuiles d'aspect local, de type canal ou romane (des tuiles un peu plus faiblement galbées peuvent être acceptées) de couleur rouge.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- s'il s'agit de la toiture d'une construction située dans un ensemble cohérent de constructions présentant des tuiles autres que celles imposées par le présent règlement,
- aux toitures des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m dont les matériaux doivent cependant rechercher une cohérence avec ceux employés pour la construction principale,
- aux auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m dont les matériaux doivent cependant rechercher une cohérence avec ceux employés pour la construction principale,
- aux vérandas et aux marquises
- en cas de restauration et d'extension mesurée. Dans ce cas, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- en cas de remplacement de tuiles existantes si d'autres tuiles sont plus adaptées au style et à l'époque du bâtiment,
- si en raison de la pente du toit, cette solution n'est pas envisageable,
- si le projet architectural justifie l'utilisation d'autres matériaux (Zinc, cuivre...)

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

**2.4 Autres éléments :**

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

### **3/ Clôtures**

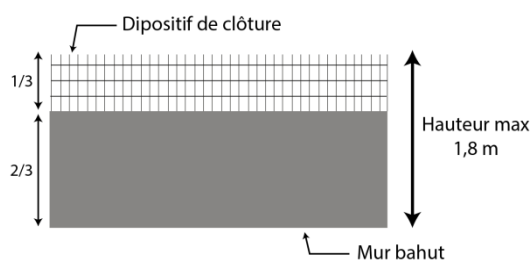
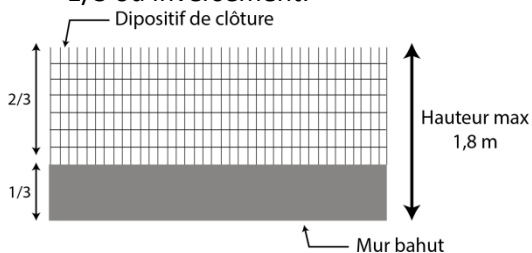
Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

• **Sur voie (publique ou privée) ou emprise publique :**

La reconstruction du mur à l'identique est recommandée.

Les nouvelles clôtures doivent être composées :

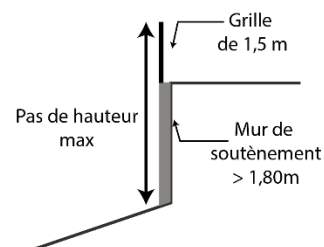
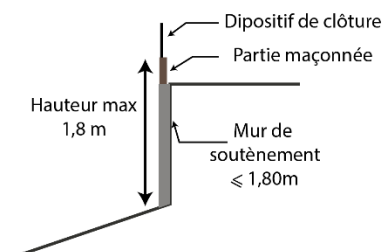
- d'un mur plein ou d'une grille d'une hauteur de 1,80 m maximum ;
- d'un mur bahut surmonté d'un dispositif de clôture à l'exception des panneaux pleins d'une hauteur supérieure à 0,80 m. La hauteur totale (mur bahut et dispositif de clôture) ne doit pas dépasser 1,80 m. Le rapport entre le mur et le dispositif de clôture sera de préférence de 2/3, 1/3 ou inversement.



La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,80 m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,80 m, la clôture peut uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,50 m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.



La finition des enduits doit être grattée ou talochée. Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

La végétalisation des clôtures est recommandée (doublement par une haie de préférence composée d'essences locales variées, utilisation de plantes grimpantes,...).

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

- **Entre deux fonds privés:**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

La hauteur est calculée différemment en fonction des cas :

- En cas de clôtures composées de panneaux pleins de plus de 0,80 m de hauteur ou de la construction d'un mur, la hauteur est calculée à partir du fond voisin.

En cas d'autres dispositifs de clôture, la hauteur est calculée à partir du fond le plus haut

## **ARTICLE UMS6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de Biotope (CBS)**

#### ***Règle générale :***

Le coefficient de biotope est fixé à 60% minimum de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone.

#### ***Règle particulière :***

Pour les tènements bâtis existants à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas le coefficient de biotope, la construction d'annexes ou de piscines peut être autorisée dans le respect des autres dispositions du règlement, à condition de ne pas aggraver la non-conformité au coefficient de biotope (c'est-à-dire que la surface écoaménageable perdue du fait de la nouvelle construction, doit être compensée par une surface écoaménageable équivalente : réengazonnement d'espaces artificialisés par exemple). NB : un tènement bâti existant est un tènement existant à la date d'approbation du PLU et sur lequel existait déjà une construction à la date d'approbation du PLU.

### **2/ Qualité des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, l'implantation des constructions doit tenir compte des arbres à haute tige existants. Les arbres à haute tige non impactés par les constructions doivent être conservés. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.





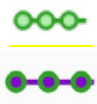


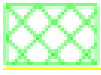
La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

### 3/ Préservation des éléments du paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent respecter les dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>Espaces Boisés Classés</b>		<p>Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
<b>Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers</b>		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li><li>- les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50 m de hauteur à l'égout.</li></ul> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.</p>
<b>Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques et culturels</b>		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p>

Catégories	Représentation	Prescriptions
Franges paysagères à protéger pour des motifs paysagers		Il est interdit de construire dans la frange paysagère (10 m de large depuis la limite de zone hors routes). Elles doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant.

### **ARTICLE UMS7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

## **Equipements et réseaux**

### **ARTICLE UMS8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1/ Conditions d'accès aux voies**

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la part du foncier assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20 % de la surface de la parcelle et ne doit pas faire plus de 40 m de long.

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et de façon à permettre l'accès au domaine public en marche avant, pour éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en premier lieu au regard de la visibilité et de la sécurité et dès que possible en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique. Le gestionnaire de voirie pourra demander au pétitionnaire le déplacement de son accès le cas échéant.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.



## **2/ Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse desservant plus de deux unités foncières et/ou ayant une longueur de plus de 30 m doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voiries doivent assurer la sécurisation des déplacements modes doux (piétons et vélos). Par ailleurs les voiries nouvelles desservant au moins 5 unités foncières doivent être plantées et paysagées.

### **ARTICLE UMS9 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

#### **1/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires

#### **2/ Assainissement**

##### ***Eaux usées***

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

En l'absence ou insuffisance d'un réseau collectif, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Les eaux de vidange des piscines ne doivent pas être rejetées au réseau eaux usées.

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

Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation initiale. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum.

En cas d'imperméabilisation supplémentaire, les eaux pluviales des parcelles doivent être réduites à la source avec priorité à l'infiltration.



La gestion des eaux pluviales doit se faire via un dispositif d'infiltration (type puits perdu, noue, tranchée drainante, jardin de pluie...) et un volume de stockage.

A défaut d'une étude de sol et de dimensionnement des ouvrages, il est prescrit :

Type d'ouvrage	Dimensionnement
Puits d'infiltration (puits perdu)	50 litres par m2 imperméabilisé
Noue	
Jardin de pluie	
Tranchée drainante	50 litres par m2 imperméabilisé x 3
Cuve doublée d'un dispositif d'infiltration	Pour l'ensemble, 50 litres par m2 imperméabilisé <i>(NB : le dimensionnement du dispositif d'infiltration devra être au moins égal au tiers du volume de la cuve)</i>

Les surfaces imperméabilisées comprennent :

- Les toitures avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les surfaces bétonnées et ou carrelées (terrasse, allées, bordure de piscine etc..) avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les enrobés, bicouches, asphalte avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les zones pavées et les allées gravillonnées, les terrasses en bois, avec un coefficient d'imperméabilisation de 0,5 ;
- Les toitures végétalisées avec un coefficient d'imperméabilisation de 0,3 ;
- Les bassins des piscines avec un coefficient de 0,7.

En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, tout rejet au fossé ou aux réseaux d'assainissement est soumis à l'accord préalable de la commune ou de la collectivité compétente, avec un débit limité à 2l/s.

Le trop plein des piscines doit être relié à un dispositif d'infiltration. Tout rejet aux réseaux d'assainissement du trop-plein des piscines est interdit.

Les rejets des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon, terrasse, coursive... sur le domaine public sont interdits.

Les dispositifs d'infiltration devront respecter une distance minimale par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux voies publiques ou privées conformément au tableau ci-dessous :

Type d'ouvrage	Distance minimale à respecter par rapport aux limites séparatives et aux voies
Puits d'infiltration (puits perdu)	3 m depuis le bord de l'ouvrage
Tranchée drainante	
Noue	3 m depuis l'axe central de l'ouvrage
Jardin de pluie	



### **3/ Electricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

### **4/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipés en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

### **5/ Ordures ménagères**

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.



## **Dispositions applicables à la zone UA**

### **PREAMBULE**

**La zone UA** : Il s'agit des zones d'activités du territoire. Il existe 4 types particuliers d'espaces d'activités :

- **le pôle métropolitain : UAm** qui doit permettre de porter une mixité des activités et de services
- **l'espace vitrine : UAv** qui doit permettre une grande qualité d'insertion urbaine et paysagère le long de la RD 342
- **les zones d'activités économiques : UAe**
- **La zone artisanale pour les activités en lien avec l'agriculture : UAa** qui doit permettre le développement d'activités non agricoles mais qui participent au bon fonctionnement des activités agricoles.

**La zone est touchée par le PPRNI dont le règlement s'impose au présent règlement. De plus elle est touchée par une zone de risque technologique. Au sein de cette zone, l'autorisation peut être soumise à des prescriptions spéciales ou peut être refusée si le projet ne prend pas en compte les contraintes et la vulnérabilité liées au risque technologique autour de l'établissement ADG". (Article R111-2 du code de l'urbanisme).**

### **Usage des sols et destination des constructions**

#### **ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions ou installations qui de par leur nature sont incompatibles avec les objectifs de la zone :

- les exploitations forestières ;
- Les habitations ;
- les cinémas ;
- les salles d'art et de spectacles ;
- les équipements sportifs ;
- les autres équipements recevant du public ;
- les entrepôts ;
- les centres de congrès et d'exposition ;
- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...) ;
- la démolition des bâtiments repérés au document graphique, ainsi que les transformations portant atteinte au caractère de ces constructions.



**Au sein du secteur UAe,** sont interdits en sus des règles de la zone :

- les exploitations agricoles ;
- l'artisanat et le commerce de détail ;
- les activités de services avec accueil de clientèle ;
- la restauration à l'exception de celles autorisées à l'article UA2 ;
- l'hébergement hôtelier et touristique ;
- le commerce de gros ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- les bureaux.

**Au sein du secteur UAm,** sont interdits en sus des règles de la zone :

- les exploitations agricoles ;
- l'artisanat et le commerce de détail ;
- les activités de services avec accueil de clientèle à l'exception de celles autorisées au sein du secteur UAm à l'article 2 ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale à l'exception de celles autorisées au sein du secteur UAm à l'article 2 ;
- le commerce de gros.

**Au sein du secteur UAy,** sont interdits en sus des règles de la zone :

- les exploitations agricoles ;
- l'artisanat et le commerce de détail ;
- les activités de services avec accueil de clientèle ;
- la restauration ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- le commerce de gros.

**Au sein du secteur UAa,** sont interdits en sus des règles de la zone :

- la restauration ;
- l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- les bureaux ;
- l'industrie ;
- les activités artisanales et commerciales à l'exception de celles autorisées au sein du secteur UAa à l'article 2 ;
- le commerce de gros à l'exception de celles autorisées au sein du secteur UAa à l'article 2 ;
- les services avec accueil de clientèle à l'exception de celles autorisées au sein du secteur UAa à l'article 2 ;
- les exploitations agricoles et les coopératives d'utilisation de matériel agricole à l'exception de celles autorisées au sein du secteur UAa à l'article 2.



## **ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

Sont autorisés sous conditions et en dehors du secteur UAa :

- Au sein des bâtiments identifiés au plan de zonage, le changement de destination à vocation de restauration est autorisé.
- Les extensions ou réhabilitation des activités interdites à l'article UA1 et déjà existantes.

**Au sein du secteur UAm** sont autorisés sous conditions en sus :

- les activités de services avec accueil de clientèle de type professions libérales ou si elles répondent aux besoins des salariés de la zone (ex conciergerie) et dans une limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher. Sont notamment interdits les activités de loisirs dont la clientèle ne serait pas majoritairement composée de salariés de la zone ainsi que les showrooms sans lien avec une activité principale de production ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale s'ils répondent aux besoins des salariés de la zone d'activités.

**Au sein du secteur UAa** sont autorisés à condition que ces implantations soient destinées à répondre aux besoins des exploitations agricoles et forestières :

- les activités artisanales et commerciales ;
- le commerce de gros ;
- les services avec accueil de clientèle ;
- les exploitations agricoles et les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

## **ARTICLE UA3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

### **1/ Mixité sociale**

Non réglementé.

### **2/ Mixité fonctionnelle**

Au sein de la zone UAm, les constructions comportant des activités de services avec accueil de clientèle doivent mettre en œuvre une mixité fonctionnelle. Les activités de services avec accueil de clientèle ne peuvent dépasser plus de 20% de la surface de plancher de la construction.

## **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

## **ARTICLE UA4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

Dans la zone UAe les constructions doivent être implantées en recul minimum de 3 m.

Dans les secteurs UAm, UAv et UAa, les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 m.





Les éléments de modénatures, les toitures et les balcons peuvent surplomber les reculs jusqu'à 0,60 m de large depuis le droit du mur de façade.

Une implantation différente peut être admise :

- pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m ;
- pour les auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et à 2,30 m de hauteur à l'égout du toit.

## 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées soit en limite (sauf si la limite séparative correspond à la limite de zone), soit en retrait d'au minimum 3 m.

## 3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementé.

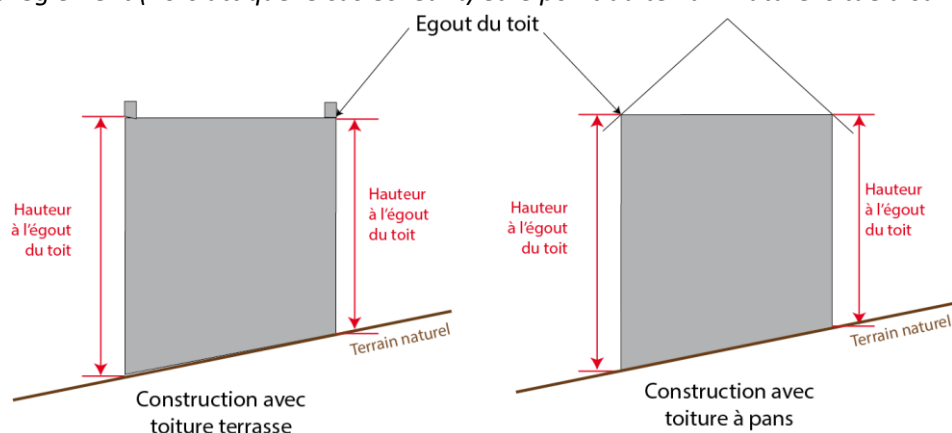
## 4/ Emprise au sol

Dans le secteur UAa, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Au sein des autres secteurs : Non réglementé.

## 5/ Hauteur

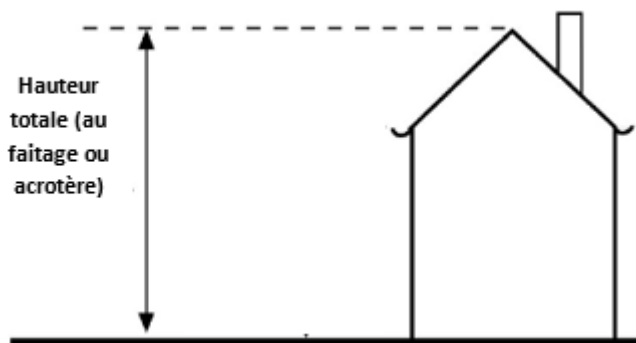
**Hauteur à l'égout du toit** correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel que le définit le présent règlement (hors attique le cas échéant) et le point du terrain naturel situé à sa verticale.



**La Hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation** correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus



haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



**Dans les secteurs UAe, UAv et UAm :**

La hauteur à l'égout du toit maximale est fixée à 12 m.

La hauteur totale maximale est fixée à 14 m.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction existante.

Les équipements publics ou d'intérêts collectifs peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

La hauteur à l'égout du toit maximale des annexes est fixée à 3,50 m.

**Dans le secteur UAa :**

La hauteur à l'égout du toit maximale est fixée à 6 m.

La hauteur totale maximale est fixée à 8 m.

**ARTICLE UA5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**1/ Découpage parcellaire**

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

**2/ Adaptation au terrain naturel**

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) doivent être limités afin de ne pas conduire à une émergence des constructions dans le paysage.

En toute hypothèse, la hauteur des remblais ou des déblais ne doit pas dépasser 2 m.

### **3/ Aspect des constructions**

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement, leurs dimensions et leur couleur.

La pente des toitures doit être comprise entre 0 et 12%. Des pentes plus fortes peuvent être autorisées si le projet architectural le justifie. Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit,..) doivent être affleurant au plan du toit ou intégrés harmonieusement en toiture. Au sein des secteurs UAv, le faitage des constructions situées en premier rideau par rapport à la RD 342 doit de préférence être parallèle à cette dernière. Les toitures terrasses doivent de préférence faire l'objet d'une valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique,...).

Les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. Les éléments brillants sont interdits. L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est à éviter. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site. La finition des enduits doit être grattée ou talochée.

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

### **4/ Clôtures**

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

- **Sur voie (publique ou privée) ou emprise publique :**

#### ***Règle particulière le long de la RD 342 et de la route de la Gare :***

Les nouvelles clôtures doivent être composées :

- d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille (barreaudage en ferronnerie) d'une hauteur totale (mur bahut et grille) de 3 m maximum. Le rapport entre le mur et le dispositif de clôture sera de préférence de 1/3 de mur pour 2/3 de grille.
- D'une grille d'une hauteur maximale de 3 m.

#### ***Règle générale :***

Les nouvelles clôtures doivent être composées :

- d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage d'une hauteur totale (mur bahut et grille) de 3 m maximum. Le rapport entre le mur et le dispositif de clôture sera de préférence de 1/3 de mur pour 2/3 de grille.
- D'une grille ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 3 m.

La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

La finition des enduits doit être grattée ou talochée. Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

La végétalisation des clôtures est recommandée (doublement par une haie de préférence composée d'essences locales variées, utilisation de plantes grimpantes,...).

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

- **Entre deux fonds privés:**

La hauteur des clôtures est limitée à 3 m.

La hauteur est calculée différemment en fonction des cas :

- En cas de clôtures composées de panneaux pleins de plus de 0,80 m de hauteur ou de la construction d'un mur, la hauteur est calculée à partir du fond voisin.
- En cas d'autres dispositifs de clôture, la hauteur est calculée à partir du fond le plus haut

## **5/Patrimoine Bâti**

### ***Éléments du patrimoine bâti (Bâtiments rouges au plan de zonage) :***

Tous les travaux effectués sur une construction repérée doivent permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction, ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;

Les éléments du patrimoine repérés présentent un intérêt patrimonial. Ils sont donc à conserver ou à restaurer. Le principe général est donc l'interdiction de leur démolition. Une démolition partielle peut être autorisée si l'état de l'immeuble et la qualité du projet le justifie.

Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans des secteurs de covisibilité avec les éléments du patrimoine bâti repéré peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE UA6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de Biotope (CBS)**

#### ***Dans les secteurs UAe, UAv, UAm :***

Le coefficient de biotope est fixé à 20% minimum de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone.

En cas de réhabilitation d'une construction et d'un aménagement ne respectant pas le coefficient de biotope, le coefficient de s'applique pas mais la réhabilitation ne doit pas aggraver le non-respect de ce coefficient.

**Dans le secteur UAa :**

Le coefficient de biotope est fixé à 60% minimum de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone.

**2/ Qualité des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, l'implantation des constructions doit tenir compte des arbres à haute tige existants. Les arbres à haute tige non impactés par les constructions doivent être conservés. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.


Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.


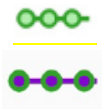
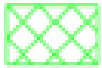
Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

**3/ Préservation des éléments du paysage**

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent respecter les dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol



Catégories	Représentation	Prescriptions
		<p>par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
<b>Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers</b>		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li><li>- les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50 m de hauteur à l'égout.</li></ul> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.</p>
<b>Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques et culturels</b>		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p>
<b>Franges paysagères à protéger pour des motifs paysagers</b>		<p>Il est interdit de construire dans la frange paysagère (10 m de large depuis la limite de zone hors routes).</p> <p>Elles doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant.</p>

#### **ARTICLE UA7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Les besoins de stationnement générés par le projet, y compris en matière de stationnement des cycles et deux-roues, doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur. Pour tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de



stationnement, 10% d'entre elles, au minimum doivent comporter un dispositif de recharge pour les véhicules électriques.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Cycles et poussettes
Commerces et activités de services	Services avec accueil de clientèle	1 place par tranche de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher.	-
	Restauration	1 place par tranche de 15m <sup>2</sup> de surface de plancher.	-
	Hébergements hôtelier et touristiques	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 places par chambre supplémentaire.	1 m <sup>2</sup> par chambre jusqu'à 10 chambres pour toute construction de plus de 400m <sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de 10 chambres, 0,5m <sup>2</sup> par chambre supplémentaire.
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	Au sein du secteur UAm : 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> Au sein du secteur UAv : 1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher.	3% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 500m <sup>2</sup> de surface de plancher
Equipements et services publics		En fonction des besoins	

## Equipements et réseaux

### ARTICLE UA8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la part du foncier assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20 % de la surface de la parcelle.

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 ne peuvent être autorisées que

sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et de façon à permettre l'accès au domaine public en marche avant, pour éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en premier lieu au regard de la visibilité et de la sécurité et dès que possible en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique. Le gestionnaire de voirie pourra demander au pétitionnaire le déplacement de son accès le cas échéant.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

## **2/ Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voiries doivent assurer la sécurisation des déplacements modes doux (piétons et vélos). Par ailleurs les voiries nouvelles doivent être plantées et paysagées.

## **ARTICLE UA9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

### **1/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires

### **2/ Assainissement**

#### ***Eaux usées***

Toute construction doit être raccordée au réseau public.





En l'absence ou insuffisance d'un réseau collectif, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation initiale. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum.

En cas d'imperméabilisation supplémentaire, les eaux pluviales des parcelles doivent être réduites à la source avec priorité à l'infiltration.

La gestion des eaux pluviales doit se faire via un dispositif d'infiltration (type puits perdu, noue, tranchée drainante, jardin de pluie...) et un volume de stockage.

A défaut d'une étude de sol et de dimensionnement des ouvrages, il est prescrit :

Type d'ouvrage	Dimensionnement
Puits d'infiltration (puits perdu)	50 litres par m2 imperméabilisé
Noue	
Jardin de pluie	
Tranchée drainante	50 litres par m2 imperméabilisé x 3
Cuve doublée d'un dispositif d'infiltration	Pour l'ensemble, 50 litres par m2 imperméabilisé <i>(NB : le dimensionnement du dispositif d'infiltration devra être au moins égal au tiers du volume de la cuve)</i>

Les surfaces imperméabilisées comprennent :

- Les toitures avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les surfaces bétonnées et ou carrelées (terrasse, allées, bordure de piscine etc..) avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les enrobés, bicouches, asphalte avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les zones pavées et les allées gravillonnées, les terrasses en bois, avec un coefficient d'imperméabilisation de 0,5 ;
- Les toitures végétalisées avec un coefficient d'imperméabilisation de 0,3 ;
- Les bassins des piscines avec un coefficient de 0,7.

En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, tout rejet au fossé ou aux réseaux d'assainissement est soumis à l'accord préalable de la commune ou de la collectivité compétente, avec un débit limité à 2l/s.

Le trop plein des piscines doit être relié à un dispositif d'infiltration. Tout rejet aux réseaux d'assainissement du trop-plein des piscines est interdit.

Les rejets des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon, terrasse, coursive... sur le domaine public sont interdits.



Les dispositifs d'infiltration devront respecter une distance minimale par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux voies publiques ou privées conformément au tableau ci-dessous :

Type d'ouvrage	Distance minimale à respecter par rapport aux limites séparatives et aux voies
Puits d'infiltration (puits perdu)	3 m depuis le bord de l'ouvrage
Tranchée drainante	
Noue	3 m depuis l'axe central de l'ouvrage
Jardin de pluie	

### 3/ Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

### 4/ Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipés en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

### 5/ Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.



## ***Dispositions applicables à la zone 2AU***

### **PREAMBULE**

**La zone 2AU** : est une zone insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate du sol. Elle est destinée à être urbanisée à moyen ou long terme et peut être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLU.

**La zone est touchée par le PPRNI dont le règlement s'impose au présent règlement.**

### **Usage des sols et destination des constructions**

#### **ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits les constructions ou installations non mentionnées à l'article A2.

#### **ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

Sont autorisées sous conditions :

- L'aménagement des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone ;
- les ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les clôtures et les accès.

#### **ARTICLE 2AU3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

##### **1/ Mixité fonctionnelle**

Non réglementée.

##### **2/ Mixité sociale**

Non réglementée.



## **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **ARTICLE 2AU4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **1/ Découpage parcellaire**

Les découpages parcellaires seront de formes simples.

#### **2/ Clôtures**

Les nouvelles clôtures mises en œuvre doivent être composées :

- d'un simple grillage ou un treillis soudé et maillage rigidifié de couleur sombre ;
- et / ou des haies vives d'essences locales diversifiées (voir liste en annexe).


Lorsqu'ils existent, les murs et murets de pierre apparente seront préservés.

La hauteur totale des nouvelles clôtures est limitée à 1,80 m sur voie ou chemin et à 2 m en limite séparative.

### **ARTICLE 2AU6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune les arbres à haute tige doivent être conservés. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent respecter les dispositions suivantes :

<b>Catégories</b>	<b>Représentation</b>	<b>Prescriptions</b>
<b>Espaces Boisés Classés</b>		<p>Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p>



Catégories	Représentation	Prescriptions
		Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
<b>Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers</b>		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>- les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50 m de hauteur à l'égout.</li> </ul> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.</p>
<b>Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques et culturels</b>		Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.
<b>Franges paysagères à protéger pour des motifs paysagers</b>		<p>Il est interdit de construire dans la frange paysagère (10 m de large depuis la limite de zone hors routes).</p> <p>Elles doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant.</p>

#### **ARTICLE 2AU7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Non réglementées.

### **Equipements et réseaux**

#### **ARTICLE 2AU8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non règlementée.

#### **ARTICLE 2AU9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

Non règlementés.

## **TITRE III :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **ET NATURELLES**



## **Dispositions applicables à la zone A**

### **PREAMBULE**

**La zone A** correspond à la zone agricole de la commune. L'objectif de cette zone est de protéger l'activité agricole de la commune. La création de nouveaux logements est interdite, excepté, sous conditions, lorsqu'ils sont nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole.

**La zone est touchée par le PPRNI dont le règlement s'impose au présent règlement. De plus elle est touchée par une zone de risque technologique. Au sein de cette zone, l'autorisation peut être soumise à des prescriptions spéciales ou peut être refusée si le projet ne prend pas en compte les contraintes et la vulnérabilité liées au risque technologique autour de l'établissement ADG". (Article R111-2 du code de l'urbanisme).**

### **Usage des sols et destination des constructions**

#### **ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits les constructions ou installations non mentionnées à l'article A2.

#### **ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à vocation d'exploitations agricoles nécessaires à la pérennisation ou au développement de l'activité ; les CUMA sont intégrés à cette destination ;
- la construction d'un logement par ménage d'exploitant lorsqu'il est nécessaire aux besoins de l'exploitation et qu'il s'implante à une distance maximale de 75m d'un autre bâtiment agricole de l'exploitation et dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les serres ;
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, travaux de maintenance ou modification d'ouvrage nécessaires aux équipements public ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne remettent pas en cause l'activité agricole ;
- le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage vers une destination de restauration ou d'hôtellerie ;
- Les extensions des bâtiments d'habitation de plus de 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol dont le clos et le couvert sont encore assurés au jour de la demande : dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol à condition que la surface de plancher totale après travaux ne dépasse pas 200m<sup>2</sup> ;
- Pour les tènements d'une surface inférieure à 7000m<sup>2</sup>, la construction d'annexes (dans la limite d'une surface totale d'annexes de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol) ou de piscines sur la même unité foncière que les constructions existantes, et à une distance maximale de 20m autour de la construction principale et à l'exception du secteur identifié par une inscription graphique comme non constructible ;
- Pour les tènements d'une surface supérieure ou égale à 7000m<sup>2</sup>, la construction d'annexes (dans la limite d'une surface totale d'annexes de 75m<sup>2</sup> d'emprise au sol) ou de piscines sur

- la même unité foncière que les constructions existantes, et à une distance maximale de 20m autour de la construction principale et à l'exception du secteur identifié par une inscription graphique comme non constructible ;
- Les mouvements de terre dans les conditions fixées à l'article A5.

### **ARTICLE A3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 m minimum par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques.

Une implantation différente peut être admise :

- pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ;
- pour les annexes d'une emprise au sol  $\leq$  à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout  $\leq$  à 2,30 m
- pour les auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et à 2,30 m de hauteur à l'égout du toit ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les piscines.

#### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives ;
- soit en limite séparative si la hauteur de la construction est inférieure ou égale à 3 m à l'égout du toit sur limite ou si la construction est édifiée en continuité d'une construction existante sur le fond voisin.

Les piscines doivent être implantées à 2 m minimum des limites séparatives

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m ;
- les auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et à 2,30 m de hauteur à l'égout du toit.



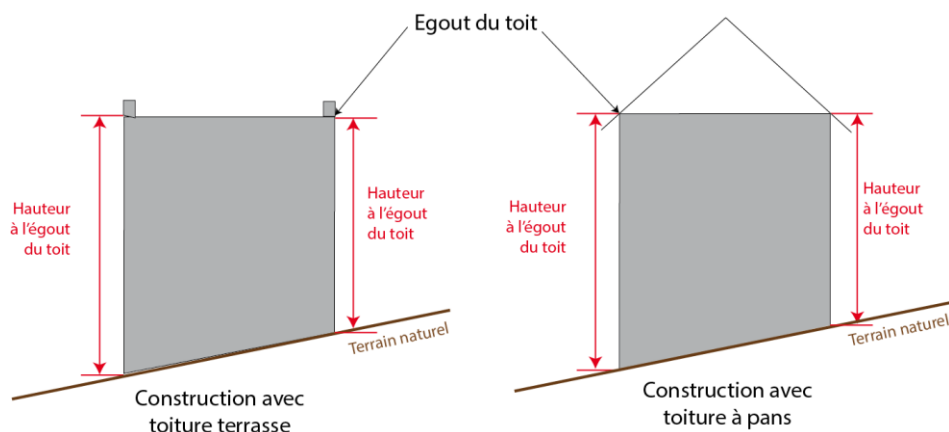


### 3/ Emprise au sol

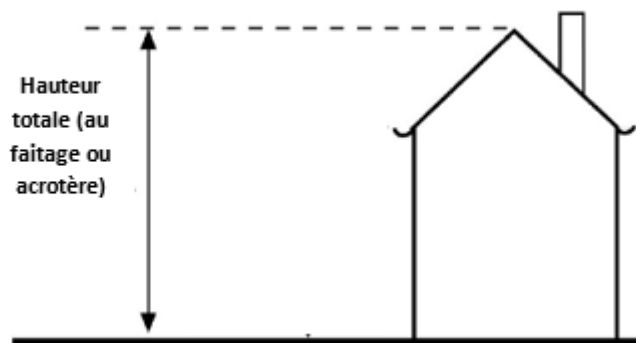
Non réglementé.

### 4/ Hauteur

**Hauteur à l'égout du toit** correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel que le définit le présent règlement (hors attique le cas échéant) et le point du terrain naturel situé à sa verticale.



**La Hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation** correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



La hauteur à l'égout du toit maximale des constructions agricoles est fixée à 10 m.

La hauteur totale maximale des constructions agricoles est fixée à 12 m.

La hauteur à l'égout du toit maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 m.

La hauteur totale maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 m.

La hauteur à l'égout du toit maximale des annexes à l'habitation est fixée à 3,50 m.

Cette règle ne s'applique pas pour les locaux et installations techniques d'intérêt collectif ou de services publics.



## **ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1/ Adaptation au terrain naturel**

- **Mouvements de terres liés à l'implantation des constructions :**

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Au-delà, la hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1 m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1,50 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,50 m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

- **Autres mouvements de terres :**

Liés aux besoins de fonctionnement d'une exploitation agricole :

Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Au-delà, la hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 0,5 m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

En cas d'apport extérieur, seuls les apports de terre végétale exemptée de tous déchets (déchets inertes, gravats, déchets industriels, déchets dangereux, etc.) sont autorisés.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,50 m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

Au-delà, la hauteur des déblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 0,5 m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Non-liés aux besoins de fonctionnement d'une exploitation agricole :

Les mouvements de terre avec apports extérieurs sont interdits.

Sans apport extérieur, les mouvements de terre déblais-remblais ne doivent pas excéder 0,50 m de hauteur.

Les remblais à moins de 2 m des limites séparatives sont interdits



## 2/ Aspect des constructions

### 2.1 Constructions agricoles :

Les constructions projetées doivent présenter une compacité et une simplicité de volumes.

La composition des façades et le choix des matériaux doivent être soignés et adaptés afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement.

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 15 %. La toiture doit de préférence comporter 2 pans.

Les couleurs neutres ou mêlées de gris doivent être privilégiées. Les teintes claires doivent être évitées pour les bâtiments de grande taille.

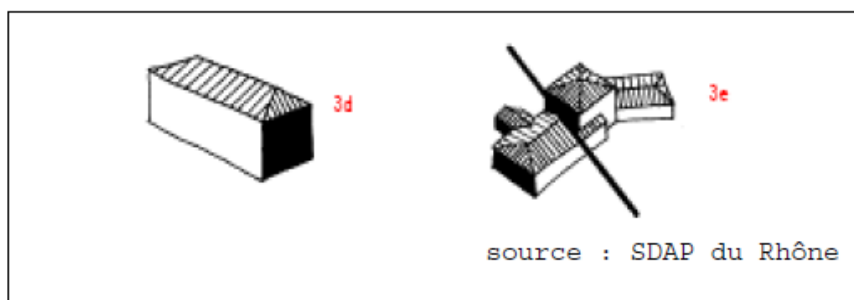
Les porteurs de projet peuvent utilement s'inspirer des recommandations du guide « Paysages et bâtiments agricoles » élaboré par le CAUE du Rhône.

### 2.2 Autres constructions :

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions sont interdites.

#### **Volumes**

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.



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

#### **Façades**

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle du projet.

#### **Ouvertures et systèmes d'occultation**

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement, leurs dimensions et leur couleur. En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

### **Matériaux et couleurs**

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment. Les teintes trop vives sont à éviter. Les éléments brillants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est à éviter. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

La finition des enduits doit être grattée ou talochée.

### **Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à pente devront respecter les règles suivantes :

#### **Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter au moins 2 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades.

Le faîtage doit être parallèle à la façade principale sauf justification liée à la configuration des lieux.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constituée d'un seul pan.

#### **Pente :**

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 50%.

La pente des toitures des volumes secondaires et des constructions annexes peut être comprise entre 10% et 50%.

#### **Matériaux :**

Les toitures à pente doivent être recouvertes de tuiles d'aspect local, de type canal ou romane (des tuiles un peu plus faiblement galbées peuvent être acceptées) de couleur rouge.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- s'il s'agit de la toiture d'une construction située dans un ensemble cohérent de constructions présentant des tuiles autres que celles imposées par le présent règlement,
- aux toitures des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m dont les matériaux doivent cependant rechercher une cohérence avec ceux employés pour la construction principale,
- aux auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m dont les matériaux doivent cependant rechercher une cohérence avec ceux employés pour la construction principale,
- aux vérandas et aux marquises
- en cas de restauration et d'extension mesurée. Dans ce cas, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- en cas de remplacement de tuiles existantes si d'autres tuiles sont plus adaptées au style et à l'époque du bâtiment,

- si en raison de la pente du toit, cette solution n'est pas envisageable,
- si le projet architectural justifie l'utilisation d'autres matériaux (Zinc, cuivre...)

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

#### **Autres éléments :**

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

### **3/ Clôtures**

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

- **Sur voie (publique ou privée) ou emprise publique :**

Les nouvelles clôtures doivent être composées :

- d'un mur plein d'une hauteur de 1,80 m maximum ;
- d'un grillage d'une hauteur de 1,80 m maximum
- d'une clôture agricole d'une hauteur de 1,80 m maximum

La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,80 m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,80 m, la clôture peut uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,50 m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.

La finition des enduits doit être grattée ou talochée. Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

La végétalisation des clôtures est recommandée (doublement par une haie de préférence composée d'essences locales variées, utilisation de plantes grimpantes,...).

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

- **Entre deux fonds privés:**

La hauteur des clôtures est limitée à 2m.

La hauteur est calculée différemment en fonction des cas :

- En cas de clôtures composées de panneaux pleins de plus de 0,80 m de hauteur ou de la construction d'un mur, la hauteur est calculée à partir du fond voisin.
- En cas d'autres dispositifs de clôture, la hauteur est calculée à partir du fond le plus haut

#### **4/Patrimoine Bâti**

##### ***Eléments du patrimoine bâti (Bâtiments rouges au plan de zonage) :***

Tous les travaux effectués sur une construction repérée doivent permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction, ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;

Les éléments du patrimoine repérés présentent un intérêt patrimonial. Ils sont donc à conserver ou à restaurer. Le principe général est donc l'interdiction de leur démolition. Une démolition partielle peut être autorisée si l'état de l'immeuble et la qualité du projet le justifie.

Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans des secteurs de covisibilité avec les éléments du patrimoine bâti repéré peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### ***Croix, loges et murs (pictogramme rouge et orange et trait marron au plan de zonage) :***

La démolition des éléments repérés est interdite.

Les projets s'inscrivant à proximité de ces éléments doivent rechercher leur mise en valeur.



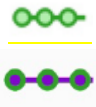

#### **ARTICLE A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, l'implantation des constructions doit tenir compte des arbres à haute tige existants. Les arbres à haute tige non impactés par les





constructions doivent être conservés. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent respecter les dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>Espaces Boisés Classés</b>		<p>Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
<b>Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers</b>		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li><li>- les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50 m de hauteur à l'égout.</li></ul> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.</p>
<b>Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques et culturels</b>		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p>
<b>Franges paysagères à protéger pour des motifs paysagers</b>		<p>Il est interdit de construire dans la frange paysagère (10 m de large depuis la limite de zone hors routes).</p> <p>Elles doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant.</p>



Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>Zones humides</b>		<p>Dans les secteurs de zones humides sont interdits:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation;</li><li>- tout exhaussement et affouillement de sol;</li><li>- tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols;</li><li>- tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.</li></ul> <p>Sont admis sous conditions:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux;</li><li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.</li></ul> <p>Les exhaussements et affouillements de sols sont en premier lieu évités dans ces zones humides. S'ils ne peuvent pas l'être, toute atteinte sera compensée.</p> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives.</p>
<b>Corridors écologiques</b>		<p>Les corridors écologiques marquent les derniers espaces libres de déplacements de la faune. Leur emprise est la surface minimale à maintenir de toute urbanisation, imperméabilisation et fragmentation.</p> <p>Il est ainsi interdit de construire dans les corridors écologiques ; sur la totalité de leur tracé.</p> <p>Ils doivent conserver un aspect naturel et végétal prédominant sur la totalité de leur tracé.</p> <p>Les clôtures autres que les clôtures agricoles sont interdites.</p>

#### **ARTICLE A7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.





## **Equipements et réseaux**

### **ARTICLE A8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1/ Conditions d'accès aux voies**

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et de façon à permettre l'accès au domaine public en marche avant, pour éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

#### **2/ Voirie**

La destination des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité et le rôle de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

### **ARTICLE A9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

#### **1/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires

#### **2/ Assainissement**

##### ***Eaux usées***

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

En l'absence ou insuffisance d'un réseau collectif, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.



Les eaux de vidange des piscines ne doivent pas être rejetées au réseau eaux usées.

### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation initiale. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum.

En cas d'imperméabilisation supplémentaire, les eaux pluviales des parcelles doivent être réduites à la source avec priorité à l'infiltration.

La gestion des eaux pluviales doit se faire via un dispositif d'infiltration (type puits perdu, noue, tranchée drainante, jardin de pluie...) et un volume de stockage.

A défaut d'une étude de sol et de dimensionnement des ouvrages, il est prescrit :

Type d'ouvrage	Dimensionnement
Puits d'infiltration (puits perdu)	50 litres par m2 imperméabilisé
Noue	
Jardin de pluie	
Tranchée drainante	50 litres par m2 imperméabilisé x 3
Cuve doublée d'un dispositif d'infiltration	Pour l'ensemble, 50 litres par m2 imperméabilisé <i>(NB : le dimensionnement du dispositif d'infiltration devra être au moins égal au tiers du volume de la cuve)</i>

Les surfaces imperméabilisées comprennent :

- Les toitures avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les surfaces bétonnées et ou carrelées (terrasse, allées, bordure de piscine etc..) avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les enrobés, bicouches, asphalte avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les zones pavées et les allées gravillonnées, les terrasses en bois, avec un coefficient d'imperméabilisation de 0,5 ;
- Les toitures végétalisées avec un coefficient d'imperméabilisation de 0,3 ;
- Les bassins des piscines avec un coefficient de 0,7.

En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, tout rejet au fossé ou aux réseaux d'assainissement est soumis à l'accord préalable de la commune ou de la collectivité compétente, avec un débit limité à 2l/s.

Le trop plein des piscines doit être relié à un dispositif d'infiltration. Tout rejet aux réseaux d'assainissement du trop-plein des piscines est interdit.

Les rejets des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon, terrasse, coursive... sur le domaine public sont interdits.



Les dispositifs d'infiltration devront respecter une distance minimale par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux voies publiques ou privées conformément au tableau ci-dessous :

Type d'ouvrage	Distance minimale à respecter par rapport aux limites séparatives et aux voies
Puits d'infiltration (puits perdu)	3 m depuis le bord de l'ouvrage
Tranchée drainante	
Noue	3 m depuis l'axe central de l'ouvrage
Jardin de pluie	

### 3/ Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

### 4/ Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.



## **Dispositions applicables à la zone N**

### **PREAMBULE**

La **zone N** est une zone naturelle de protection stricte. Elle comprend :

- un **sous-secteur Nj**, correspondant à des secteurs agricoles en bordure du tissu résidentiel dans lesquels la création de jardins gérés collectivement (associations ou collectivités publiques) est possible ;
- un **sous-secteur Na** : zone naturelle aux abords de l'aqueduc du secteur de Plat de l'Air afin de protéger le site patrimonial tout en permettant sa valorisation touristique.

Au sein de cette zone, la création de nouveaux logements est interdite.

**La zone est touchée par le PPRNI dont le règlement s'impose au présent règlement. De plus elle est touchée par une zone de risque technologique. Au sein de cette zone, l'autorisation peut être soumise à des prescriptions spéciales ou peut être refusée si le projet ne prend pas en compte les contraintes et la vulnérabilité liées au risque technologique autour de l'établissement ADG". (Article R111-2 du code de l'urbanisme).**

### **Usage des sols et destination des constructions**

#### **ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits les constructions ou installations non mentionnées à l'article N2.

#### **ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

**Au sein du secteur N**, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à vocation d'exploitations forestières nécessaire à la pérennisation ou au développement de l'activité ;
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, travaux de maintenance ou modification d'ouvrage nécessaires aux équipements public ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne remettent pas en cause le caractère naturel ou patrimonial du secteur ;
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage vers une destination de restauration ou d'hôtellerie ;
- Les extensions des bâtiments d'habitation de plus de 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol dont le clos et le couvert sont encore assurés au jour de la demande : dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol à condition que la surface de plancher totale après travaux ne dépasse pas 200m<sup>2</sup> et à l'exception du secteur identifié par une inscription graphique comme non constructible ;
- Pour les tènements d'une surface inférieure à 7000m<sup>2</sup>, la construction d'annexes (dans la limite d'une surface totale d'annexes de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol) ou de piscines sur la même

- unité foncière que les constructions existantes, et à une distance maximale de 20m autour de la construction principale et à l'exception du secteur identifié par une inscription graphique comme non constructible ;
- Pour les tènements d'une surface supérieure ou égale à 7000m<sup>2</sup>, la construction d'annexes (dans la limite d'une surface totale d'annexes de 75m<sup>2</sup> d'emprise au sol) ou de piscines sur la même unité foncière que les constructions existantes, et à une distance maximale de 20m autour de la construction principale et à l'exception du secteur identifié par une inscription graphique comme non constructible ;
  - Les aménagements d'espaces de stationnement annexes aux constructions, aménagements et activités autorisés dans la zone et s'ils sont perméables.
  - Les mouvements de terre dans les conditions fixées à l'article N5.

**Au sein du secteur Nj**, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, non nuisantes pour l'environnement résidentiel ;
- Les abris de jardins d'une taille inférieure à 5m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2 m à l'égout du toit pour chaque abri, directement liés à des jardins gérés collectivement. Le nombre d'abris par ha est limité à 50 ;
- Les serres de moins de 2,50 m de hauteur maximale ;
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés s'ils ne remettent pas en cause l'activité agricole ;
- Les aménagements d'espaces de stationnement d'une surface maximale de 100m<sup>2</sup> annexes aux constructions, aménagements et activités autorisés dans la zone et s'ils sont semi perméables.

**Au sein du secteur Na**, sont autorisés sous conditions :

- Les autres équipements recevant du public s'ils participent à la valorisation touristique du site de l'aqueduc et si leur surface de plancher totale cumulée est inférieure ou égal à 100m<sup>2</sup> ;
- Le changement de destination des habitations en hébergements hôteliers et touristiques ou à destination de restauration ;
- L'extension des hébergements hôteliers et touristiques ;
- L'extension de construction à destination de restauration ;
- Les aménagements d'espaces de stationnement annexes aux constructions, aménagements et activités autorisés dans la zone s'ils sont semi perméables.

**ARTICLE N3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.



## Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE N4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

**Au sein du secteur N**, les constructions doivent être implantées en recul de 5 m minimum par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques.

**Au sein des secteurs Nj et Na**, les constructions doivent être implantées en recul de 3 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Une implantation différente peut être admise :

- pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ;
- pour les annexes d'une emprise au sol  $\leq$  à 15m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout  $\leq$  à 2,30 m
- pour les auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et à 2,30 m de hauteur à l'égout du toit ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les piscines.

#### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.**

**Au sein du secteur N**, les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives ;
- soit en limite séparative si la hauteur de la construction est inférieure ou égale à 3 m à l'égout du toit sur limite ou si la construction est édifiée en continuité d'une construction existante sur le fond voisin.

**Au sein des secteurs Nj et Na**, les constructions doivent être implantées en retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à 2 m minimum des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise pour :

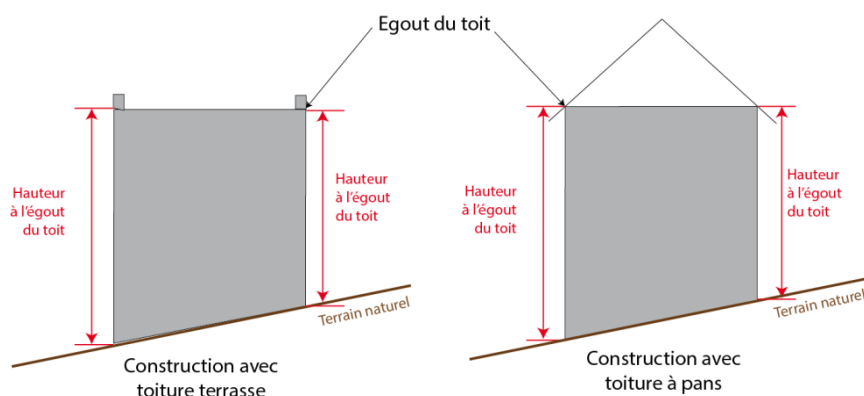
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m ;
- les auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et à 2,30 m de hauteur à l'égout du toit.

#### **3/ Emprise au sol**

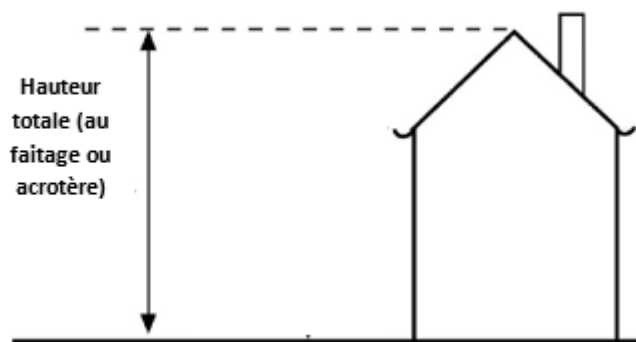
Non réglementé.



**Hauteur à l'égout du toit** correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel que le définit le présent règlement (hors attique le cas échéant) et le point du terrain naturel situé à sa verticale.



**La Hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation** correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Hauteur des constructions autres qu'extensions à l'habitation et annexes à l'habitation :

La hauteur à l'égout du toit maximale des constructions est fixée à 3,50 m dans le secteur N et à 5 m dans les secteurs Nj et Na.

La hauteur totale maximale est fixée à 5,50 m dans le secteur N et à 7 m dans les secteurs Nj et Na.

Hauteur des extensions de construction à usage d'habitation :

La hauteur à l'égout du toit maximale des extensions d'habitation est fixée à 7 m.

La hauteur totale maximale des extensions d'habitation est fixée à 9 m.

Hauteur des annexes à l'habitation :

La hauteur à l'égout du toit maximale des annexes à l'habitation est fixée à 3,50 m.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les locaux et installations techniques d'intérêt collectif ou de services publics.



## **ARTICLE N5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1/ Adaptation au terrain naturel**

Les mouvements de terres non liés à l'implantation des constructions sont interdits.

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Au-delà, la hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1 m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1,50 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,50 m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

### **2/ Aspect des constructions**

#### **2.1 Constructions agricoles :**

Les constructions projetées doivent présenter une compacité et une simplicité de volumes.

La composition des façades et le choix des matériaux doivent être soignés et adaptés afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement.

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 15 %. La toiture doit de préférence comporter 2 pans.

Les couleurs neutres ou mêlées de gris doivent être privilégiées. Les teintes claires doivent être évitées pour les bâtiments de grande taille.

Les porteurs de projet peuvent utilement s'inspirer des recommandations du guide « Paysages et bâtiments agricoles » élaboré par le CAUE du Rhône.

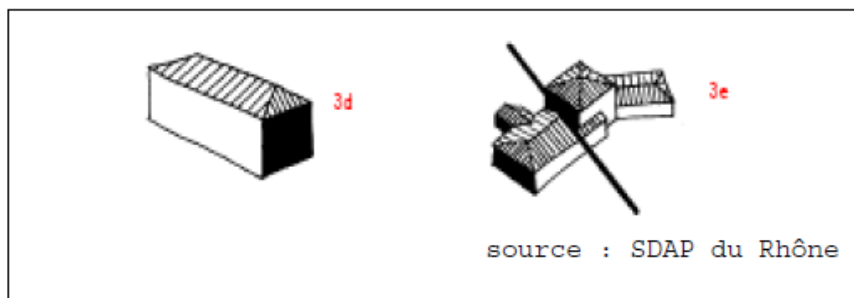
#### **2.2 Autres constructions :**

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions sont interdites.

##### **Volumes**

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.





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

### ***Façades***

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle du projet.

#### ***Ouvertures et systèmes d'occultation***

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement, leurs dimensions et leur couleur. En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

#### ***Matériaux et couleurs***

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment. Les teintes trop vives sont à éviter. Les éléments brillants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est à éviter. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

La finition des enduits doit être grattée ou talochée.

### ***Toitures***

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à pente devront respecter les règles suivantes :

#### **Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter au moins 2 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades.

Le faîtage doit être parallèle à la façade principale sauf justification liée à la configuration des lieux.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constituée d'un seul pan.

#### **Pente :**

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 50%.

La pente des toitures des volumes secondaires et des constructions annexes peut être comprise entre 10% et 50%.

#### **Matériaux :**

Les toitures à pente doivent être recouvertes de tuiles d'aspect local, de type canal ou romane (des tuiles un peu plus faiblement galbées peuvent être acceptées) de couleur rouge.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- s'il s'agit de la toiture d'une construction située dans un ensemble cohérent de constructions présentant des tuiles autres que celles imposées par le présent règlement,
- aux toitures des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m dont les matériaux doivent cependant rechercher une cohérence avec ceux employés pour la construction principale,
- aux auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,30 m dont les matériaux doivent cependant rechercher une cohérence avec ceux employés pour la construction principale,
- aux vérandas et aux marquises
- en cas de restauration et d'extension mesurée. Dans ce cas, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- en cas de remplacement de tuiles existantes si d'autres tuiles sont plus adaptées au style et à l'époque du bâtiment,
- si en raison de la pente du toit, cette solution n'est pas envisageable,
- si le projet architectural justifie l'utilisation d'autres matériaux (Zinc, cuivre...)

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

#### **Autres éléments :**

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

### **3/ Clôtures**

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

#### **• Sur voie (publique ou privée) ou emprise publique :**

Les nouvelles clôtures doivent être composées :

- d'un mur plein d'une hauteur de 1,80 m maximum ;
- d'un grillage d'une hauteur de 1,80 m maximum
- d'une clôture agricole d'une hauteur de 1,80 m maximum

La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,80 m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,80 m, la clôture peut uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,50 m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.

La finition des enduits doit être grattée ou talochée. Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

La végétalisation des clôtures est recommandée (doublement par une haie de préférence composée d'essences locales variées, utilisation de plantes grimpantes,...).

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

- **Entre deux fonds privés:**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

La hauteur est calculée différemment en fonction des cas :

- En cas de clôtures composées de panneaux pleins de plus de 0,80 m de hauteur ou de la construction d'un mur, la hauteur est calculée à partir du fond voisin.
- En cas d'autres dispositifs de clôture, la hauteur est calculée à partir du fond le plus haut

#### **4/Patrimoine Bâti**

##### ***Éléments du patrimoine bâti (Bâtiments rouges au plan de zonage) :***

Tous les travaux effectués sur une construction repérée doivent permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction, ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;

Les éléments du patrimoine repérés présentent un intérêt patrimonial. Ils sont donc à conserver ou à restaurer. Le principe général est donc l'interdiction de leur démolition. Une démolition partielle peut être autorisée si l'état de l'immeuble et la qualité du projet le justifie.

Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans des secteurs de covisibilité avec les éléments du patrimoine bâti repéré peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



**Croix, loges et murs (pictogramme rouge et orange et trait marron au plan de zonage) :**



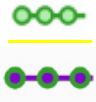
La démolition des éléments repérés est interdite.

Les projets s’inscrivant à proximité de ces éléments doivent rechercher leur mise en valeur.




**ARTICLE N6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, l'implantation des constructions doit tenir compte des arbres à haute tige existants. Les arbres à haute tige non impactés par les constructions doivent être conservés. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent respecter les dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>Espaces Boisés Classés</b>		<p>Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
<b>Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers</b>		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>- les aménagements et constructions en lien avec l’usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50 m de hauteur à l’égout.</li> </ul> <p>Tout abattage d’un arbre doit être justifié (implantation d’équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d’un arbre.</p>
<b>Alignements d’arbres et haies à préserver pour des motifs</b>		<p>Les alignements d’arbres et les haies repérés au plan de zonage sont à conserver sauf en cas d’état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p>



Catégories	Représentation	Prescriptions
écologiques et culturels		
<b>Franges paysagères à protéger pour des motifs paysagers</b>		<p>Il est interdit de construire dans la frange paysagère (10 m de large depuis la limite de zone hors routes).</p> <p>Elles doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant.</p>
<b>Zones humides</b>		<p>Dans les secteurs de zones humides sont interdits:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation;</li><li>- tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols;</li><li>- tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.</li></ul> <p>Sont admis sous conditions:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux;</li><li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.</li></ul> <p>Les exhaussements et affouillements de sols sont en premier lieu évités dans ces zones humides. S'ils ne peuvent pas l'être, toute atteinte sera compensée.</p> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives.</p>
<b>Corridors écologiques</b>		<p>Les corridors écologiques marquent les derniers espaces libres de déplacements de la faune. Leur emprise est la surface minimale à maintenir de toute urbanisation, imperméabilisation et fragmentation.</p> <p>Il est ainsi interdit de construire dans les corridors écologiques ; sur la totalité de leur tracé.</p> <p>Ils doivent conserver un aspect naturel et végétal prédominant sur la totalité de leur tracé.</p> <p>Les clôtures autres que les clôtures agricoles sont interdites.</p>

#### **ARTICLE N7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.



## **Equipements et réseaux**

### **ARTICLE N8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1/ Conditions d'accès aux voies**

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et de façon à permettre l'accès au domaine public en marche avant, pour éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

#### **2/ Voirie**

La destination des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité et le rôle de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

### **ARTICLE N9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

#### **1/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires

#### **2/ Assainissement**

##### ***Eaux usées***

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

En l'absence ou insuffisance d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.



Les eaux de vidange des piscines ne doivent pas être rejetées au réseau eaux usées.

### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation initiale. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum.

En cas d'imperméabilisation supplémentaire, les eaux pluviales des parcelles doivent être réduites à la source avec priorité à l'infiltration.

La gestion des eaux pluviales doit se faire via un dispositif d'infiltration (type puits perdu, noue, tranchée drainante, jardin de pluie...) et un volume de stockage.

A défaut d'une étude de sol et de dimensionnement des ouvrages, il est prescrit :

Type d'ouvrage	Dimensionnement
Puits d'infiltration (puits perdu)	50 litres par m2 imperméabilisé
Noue	
Jardin de pluie	
Tranchée drainante	50 litres par m2 imperméabilisé x 3
Cuve doublée d'un dispositif d'infiltration	Pour l'ensemble, 50 litres par m2 imperméabilisé (NB : le dimensionnement du dispositif d'infiltration devra être au moins égal au tiers du volume de la cuve)

Les surfaces imperméabilisées comprennent :

- Les toitures avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les surfaces bétonnées et ou carrelées (terrasse, allées, bordure de piscine etc..) avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les enrobés, bicouches, asphalte avec un coefficient d'imperméabilisation de 1 ;
- Les zones pavées et les allées gravillonnées, les terrasses en bois, avec un coefficient d'imperméabilisation de 0,5 ;
- Les toitures végétalisées avec un coefficient d'imperméabilisation de 0,3 ;
- Les bassins des piscines avec un coefficient de 0,7.

En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, tout rejet au fossé ou aux réseaux d'assainissement est soumis à l'accord préalable de la commune ou de la collectivité compétente, avec un débit limité à 2l/s.

Le trop plein des piscines doit être relié à un dispositif d'infiltration. Tout rejet aux réseaux d'assainissement du trop-plein des piscines est interdit.

Les rejets des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon, terrasse, coursive... sur le domaine public sont interdits.



Les dispositifs d'infiltration devront respecter une distance minimale par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux voies publiques ou privées conformément au tableau ci-dessous :

Type d'ouvrage	Distance minimale à respecter par rapport aux limites séparatives et aux voies
Puits d'infiltration (puits perdu)	3 m depuis le bord de l'ouvrage
Tranchée drainante	
Noue	3 m depuis l'axe central de l'ouvrage
Jardin de pluie	

### 3/ Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

### 4/ Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.