

## Commune de St-Marcel-en-Dombes



# PLU Réglement

**Révisé le 7 juillet 2006**

1<sup>ère</sup> Modification le 23 juin 2015

**2<sup>e</sup> Modification le ..... 2018**

# S o m m a i r e

<u>CHAP.1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	P. 3
<u>CHAP.2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES</u>	P. 6
<u>CHAP.3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES</u>	P. 10
zone Ua/Ub	p. 11
zone UL	p. 27
zone USP	p. 32
<u>CHAP.4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER</u>	P. 36
<b>zone 1AUv et 2AU</b>	<b>P. 37</b>
<b>zone 1AUm</b>	
<b>P. 52</b>	
<u>CHAP.5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES</u>	P. 64
zone A	P. 64
<u>CHAP.6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES</u>	P. 73
zone N	P. 74
<u>CHAP.7 : LEXIQUE</u>	P. 79

### **Section 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique sur le territoire de la commune de St Marcel en Dombes.

### **Section 2 - PRESENTATION DE LA COMPOSITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

La présente section décrit sommairement le contenu, la finalité et la portée juridique de chaque pièce du dossier du plan local d'urbanisme.

#### **§ 1. Contenu et finalité du plan local d'urbanisme :**

Conformément aux R.123-1 à R.123-9 du Code de l'urbanisme, le dossier du plan local d'urbanisme se décompose comme suit :

- rapport de présentation : il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services et analyse l'état initial de l'environnement. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la règle d'urbanisme. Il évalue les incidences du plan sur l'environnement.
- projet d'aménagement et de développement durable : il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.
- orientations d'aménagement par quartier ou par secteur : elles permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement, une restructuration ou une mise en valeur particulière.
- règlement : il comprend un document écrit et des documents graphiques qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la commune. Le règlement écrit se décompose en deux chapitres :
  - les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones ;
  - les dispositions zone par zone ;
- annexes : elles constituent un recueil regroupant les contraintes affectant l'occupation et l'utilisation des sols autres que celles issues du règlement du plan local d'urbanisme.

#### **§ 2. La portée juridique du règlement du plan local d'urbanisme :**

Les occupations et utilisations du sol doivent être d'une part compatibles avec les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur lorsqu'elles existent, d'autre part conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

### **Section 3 - ARTICULATION DES REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières édictées au titre des législations spécifiques ci-après. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

### § 1. Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (Code de l'urbanisme) :

- L'article R.111-2 qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, ou sont situées à proximité de telles constructions (principe de réciprocité).
- L'article R.111-4 relatif aux fouilles archéologiques
- L'article **R.111-26** relatif à des préoccupations d'environnement
- L'article **R.111-27** en vertu duquel " Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ".

### § 2. Sursis à statuer :

**Au vu de l'article L 153-11 du code de l'urbanisme :**

**L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.**

### § 3. Servitudes d'utilité publique :

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du plan local d'urbanisme (annexe : servitudes d'utilité publique). Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

### § 4. Conditions de l'application des articles L.111-6 et suivants du Code de l'urbanisme :

:

Les dispositions des articles **L.111-6 et suivants** relatif au recul des constructions et installations dans les espaces non urbanisés le long des autoroutes, routes express et déviations ne s'appliquent pas dès lors que le règlement du plan local d'urbanisme ou les orientations d'aménagement par secteur prévoient des dispositions spécifiques relatives à la prise en compte par les projets de constructions ou d'installations, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité d'urbanisme et des paysages.

### § 5. Raccordement des constructions aux réseaux :

Outre les règles édictées par le plan local d'urbanisme, il est rappelé que les raccordements des constructions aux réseaux d'eau et d'assainissement doivent également satisfaire :

- a. aux règles de salubrité et de sécurité publique spécifiées notamment dans le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales ;
- b. au règlement sanitaire départemental.
- c. aux dispositions de l'article **L.111-4** du Code de l'urbanisme relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible rappelé ci-après : " Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ".

**§ 6. Application de l'article R 151-21 al. 3 du code de l'urbanisme :**

Le PLU fait application pour les lotissements et les opérations groupées, de l'article R.151-21.al.3 du Code de l'urbanisme qui prévoit une mise en œuvre des règles au vu des limites périmétrales du lotissement ou de l'opération groupée.

**Section 4 - LES PERIMETRES PARTICULIERS AYANT UNE INCIDENCE SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

Il s'agit des périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme et qui sont reportés en annexe du plan local d'urbanisme.

Dans ces périmètres, s'appliquent des dispositions destinées à assurer la mise en œuvre soit d'un projet urbain au moyen d'outils particuliers tel que l'outil d'urbanisme opérationnel, de financement de l'aménagement, de re-qualification du bâti existant ou de résorption d'îlots insalubres, soit d'actions foncières liées à ces opérations.

**§ 1. Lotissements et règles du PLU :**

Voir les dispositions des articles **L.442-1** et suivants du Code de l'urbanisme.

**§ 2. Périmètres de préemption :**

Le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire communal de St Marcel en Dombes.

**§ 3. Permis de démolir :**

Le permis de démolir est obligatoire dans le centre ancien autour de l'église (**Voir la délibération du 7 octobre 2008 - acte n° 2008/66**)

**§ 4. Isolation phonique :**

Les constructions édifiées le long des infrastructures de transports terrestres classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies (**arrêté préfectoral du 9 septembre 2016, RD 1083**).

**RD 1083 : niveau sonore de catégorie 3 sur toute sa longueur. Cela implique un isolement acoustique minimum dans une bande de 100 m de part et d'autre de la voie.**

**Section 1 - CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME****§ 1. Adaptations mineures (article L.152-3 du Code de l'urbanisme) :**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leur égard, en l'absence d'autres dispositions expressément prévues par le règlement de la zone concernée.

**§ 2. Travaux confortatifs, d'aménagement ou de reconstruction des constructions existantes :**

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

- les travaux confortatifs et d'aménagement à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine, nonobstant les dispositions des articles 3 à 11 du règlement de la zone concernée ;
- la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles 1 à 14 du règlement de la zone concernée dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions. Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prolongeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure).

**§ 3. Isolation acoustique**

Voir ci-dessus pour la RD 1083.

**§ 4. Prise en compte du risque d'inondation**

Les études hydrauliques menées sur la commune (schéma général d'assainissement en 2001, étude sur les eaux pluviales en 2005) montrent qu'il existe des risques d'inondation. Il est préconisé la mise en œuvre de dispositifs de rétention dans les zones à urbaniser.

**§ 5. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (Article L.111-23 du Code de l'urbanisme) :**

Peut également être autorisée la **restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 (desserte par les réseaux), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.**

**§ 6. Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration :**

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

- l'édification des clôtures (**voir la délibération en vigueur du 6 juin 2017 - acte n° 2017/21**)
- toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre des **articles L.151-19 et L 151-23** du Code de l'urbanisme.

## **Section 2 - LES DIFFERENTES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

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

- Les zones urbaines (dites zones U), concernant les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.
- Les zones à urbaniser (dites zones AU), correspondant à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinées à recevoir une extension urbaine, et qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme, ou de la réalisation d'opérations d'ensemble d'équipement, d'aménagement ou de construction prévues par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
- Les zones agricoles (dites zones A) sont des secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones naturelles et forestières (dites zones N), sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  - a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
  - b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière
  - c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les règles transversales à l'ensemble des zones apparaissent dans le présent chapitre.

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées dans le règlement de zones :

Nota Bene : dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément de la règle générale.

## **Section 3 - LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT**

Définition, valeur juridique et champ d'application :

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique ; les dispositions graphiques s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques ; la présente section définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet notamment l'édition de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la protection ou à la mise en valeur d'ensembles bâtis, végétaux ou arborés, soit à la gestion de formes urbaines, soit à l'organisation et à la préservation d'éléments de la trame viaire, soit à des servitudes d'urbanisme particulières.

### **§ 1. Ensembles végétaux arborés ou bâtis :**

a. Les éléments ou ensembles végétaux :

- Espace boisé classé :

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

Au titre de l'article **L.113-1** du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, " le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ".

- Espaces végétalisés à créer :

Les espaces végétalisés à créer dès lors qu'ils figurent aux documents graphiques doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise.

- Espace végétalisé à mettre en valeur :

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

- Plantations sur domaine public :

Les arbres et plantations sur le domaine public localisés aux documents graphiques doivent être préservés. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

· de poursuivre un objectif d'intérêt général ;

· de compenser quantitativement les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

- Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble :

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

b. Les éléments bâtis à préserver :

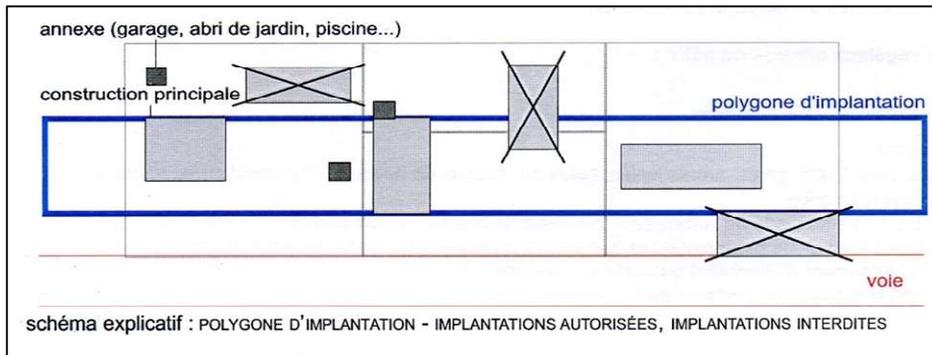
Les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article **L.151-19** du Code de l'urbanisme identifiées aux documents graphiques comme " éléments bâtis à préserver ", doivent être conçues pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

Des implantations différentes de celles fixées aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone peuvent être autorisées ou imposées pour assurer la prise en compte de constructions protégées au titre de l'article **L.151-19** du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière.

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article **L.151-19** du Code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques sous la légende " éléments bâtis à préserver " sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

· des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;

· de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.



## § 2. Gestion des formes urbaines :

Polygone d'implantation :

Il s'agit d'emprise graphique à l'intérieur de laquelle les constructions principales doivent être implantées. Les constructions annexes (voir le lexique : garages, abris de jardins, piscines, etc.) ne sont pas concernées par le polygone d'implantation et peuvent être implantées en dehors du polygone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, travaux, ouvrages, relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Pour les parcelles concernées par un polygone d'implantation délimité aux documents graphiques, les constructions principales ne sont autorisées qu'à l'intérieur de la délimitation de leur emprise. Pour les constructions principales existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol existante de plus de 20 %.

Le polygone d'implantation se substitue aux règles d'implantation relevant des articles 6,7 et 9, c'est-à-dire qu'à l'intérieur d'un polygone d'implantation, l'implantation des constructions est libre en ce qui concerne les règles relevant de ces articles. En revanche, les dispositions de l'article 8 restent applicables, abstraction faite du **polygone**.

## § 3. Organisation et mise en valeur de la trame viaire :

Cheminement à préserver :

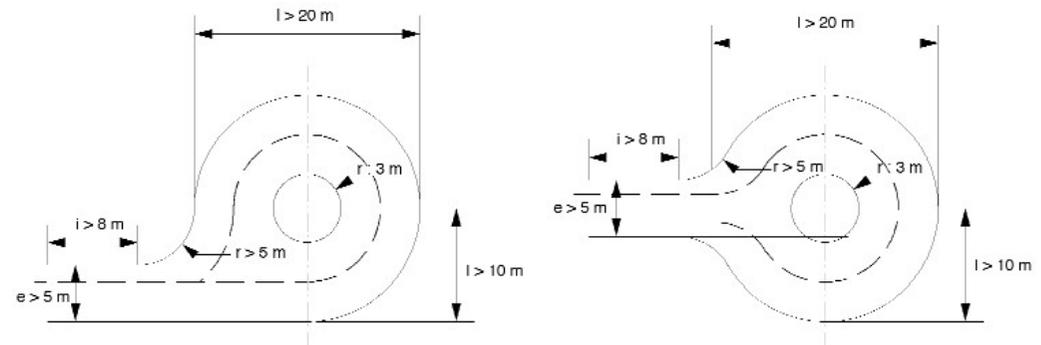
Les cheminements à préserver doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

Voies en impasses :

Elles devront être évitées autant que possible, et ne sont autorisées que pour les raisons indiquées dans le règlement des différentes zones.

Lorsqu'elles s'avèrent nécessaires, elles devront respecter les dimensions minimum indiquées sur les schémas ci-dessous, afin de permettre une circulation aisée notamment pour les engins d'enlèvement des déchets.

Schéma d'aires de retournement : dimensions minimum



**CHAPITRE 3 :**

**D i s p o s i t i o n s r e l a t i v e s a u x z o n e s u r b a i n e s**

Les zones U sont les zones urbanisées de la commune.

La zone Ua correspond au centre ancien, partie la plus dense de l'agglomération. Elle a une fonction principale d'habitat. Elle comprend également des commerces, des services, et des activités non nuisantes au voisinage. Le permis de démolir s'applique à l'intérieur du périmètre délimité aux documents graphiques (plan de zonage au 1:2000).

La zone Ub a une fonction principale d'habitat. Elle peut comprendre des activités non nuisantes au voisinage.

### **Article U1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

x Les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

- les constructions à usage agricole ou industrielles
- les activités artisanales susceptibles d'entraîner des nuisances
- les installations classées soumises à autorisation
- les installations classées soumises à déclaration lorsqu'elles entraînent des nuisances

x Sont également interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ou ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif :

- les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux ;
- le stationnement des caravanes isolées, le camping en dehors des terrains aménagés

Les travaux sur des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis, dans le respect des autres articles s'appliquant à cette zone.

### **Article U2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules, sont autorisés, à conditions qu'ils s'insèrent au tissu urbain environnant.

Dans le secteur Ub uniquement :

L'aménagement de petites entreprises artisanales est autorisé, à condition qu'elles soient de taille restreinte, c'est-à-dire avec une surface inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>. Ces entreprises ne doivent pas entraîner de nuisances pour l'environnement et le voisinage.

### **Article U3 – Accès et voiries**

#### **1/ Accès**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ; la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...). Ainsi, le long de la RD 1083, tout accès direct est interdit s'il existe une autre possibilité d'accès à partir d'une autre voie publique ou privée.
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);

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

## *2/ Voirie*

### Voirie existante :

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### Voirie nouvelle :

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

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement. Ainsi, les voiries destinées à la desserte des opérations d'ensemble ne pourront avoir une largeur de chaussée inférieure à 4.5 m pour les voiries à double sens, et **3.50 m** pour les voiries en sens unique. Ces voiries devront être paysagées (voir article 13). Enfin, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants), ainsi que le stationnement de véhicules privés.

En outre, la voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit :

- Bénéficier, sauf impossibilité technique due à la configuration des lieux, d'au moins deux accès sur la voirie existante, dont la localisation est déterminée sur le fondement du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante ;
- Contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

### Voirie en impasse :

L'aménagement de toute voirie en impasse peut être admis :

- pour les opérations de 5 lots ou de 5 constructions au plus, dès lors qu'elles n'excèdent pas 10 logements ;
- pour les opérations réalisées successivement ;
- en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 60 mètres. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. (Cf schéma des aires de retournement en page 9)

Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement, doivent présenter à leur entrée un aménagement adapté (3 m2 minimum) au stockage des ordures ménagères.

## **Article U4 – Desserte par les réseaux**

---

### *1/ Eau potable*

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

## 2/ Assainissement

### Eaux usées :

- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans le document graphique, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur et au SGA (Schéma Directeur d'Assainissement), est exigé. Il devra répondre aux objectifs de protection des milieux naturels, établis par la réglementation.

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques (effluents en provenance d'activités à caractère agricole) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.331-10 du Code de la Santé Publique.

### Eaux pluviales et de ruissellement :

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les fossés ou cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer, pour ces opérations, des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets sur le milieu ou les réseaux existants.

Les rejets en réseau des eaux pluviales ne devront pas excéder 15 litres/seconde/hectare.

Cette limite s'appliquera à la réalisation de constructions individuelles et collectives. Des dispositifs de rétention à la parcelle devront être aménagés dans les cas de dépassement du débit limité.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Pour la réalisation de bassin de rétention : Sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol dès qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

## 3/ Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

## 4/ Electricité et téléphone

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements, les opérations d'ensemble et dans le secteur Ua.

## 5/ Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

### 6/ Enfouissement des réseaux

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

#### **Article U5 – Superficie des terrains constructibles**

Non réglementé.

Toutefois, dans les zones d'assainissement non collectif ou dans les zones d'assainissement collectif, en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie minimale des terrains constructibles doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

#### **Article U6 – Implantation des constructions par rapport aux alignements et emprises de voies privées**

##### **Champs d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions situées le long des alignements et des limites d'emprise de voies privées.

**Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions de piscines et aux abris de jardins.**

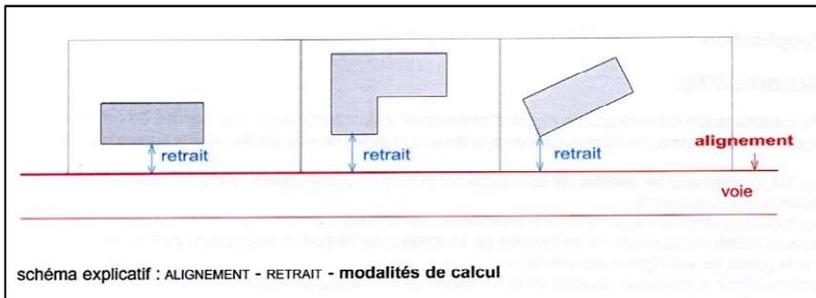
**Toutefois, les abris de jardins ne devront pas être implantés dans la bande de retrait de 5 mètres de l'alignement ou de l'emprise des voies privées en zone Ub.**

##### **Modalités de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement ou de la limite d'emprise de voie privée.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments suivants, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre :

- les débords de toiture ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux ;
- les balcons et oriels.



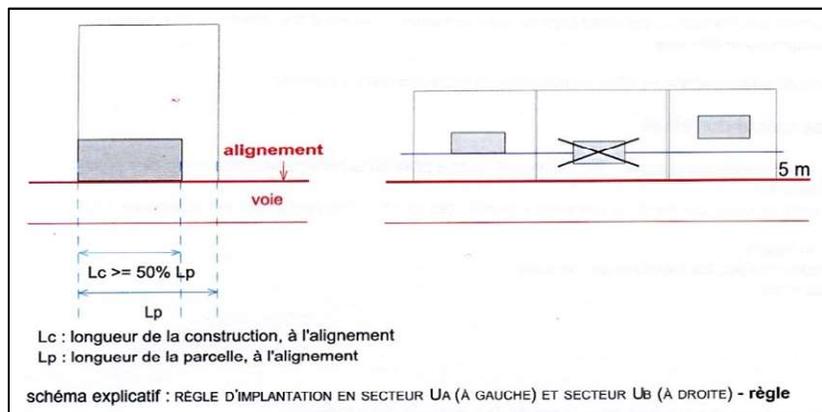
## Règle

### Secteur Ua :

- x La façade principale (porte d'entrée) des bâtiments doit être à l'alignement ou à la limite d'emprise de voie privée.
- x La longueur minimale de la façade à l'alignement ou à la limite d'emprise de voie privée est de 50% minimum de la longueur de la parcelle à l'alignement ou à la limite d'emprise de voie privée. Au-delà de cette longueur minimale (qui peut être morcelée), la façade ou section de façade de la construction peut être implantée sur l'alignement ou sur la limite d'emprise de voie privée ou en retrait de ceux-ci. La façade peut être interrompue ou fractionnée, et/ou comporter un passage sous bâtiment, pour l'accès des piétons ou véhicules, à la parcelle.

### Secteur Ub :

Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise de voie privée.



## Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. La nouvelle construction doit être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie.
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.
- Le long des chemins piétons et/ou vélos, les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

**- Pour les parcelles situées à l'alignement de la RD 1083, compte tenu des nuisances apportées par cet axe de circulation, les constructions pourront être implantées en pignons à l'alignement (façade étroite).**

### Article U7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation des constructions dépendent des bandes de constructibilité en secteur Ua.

#### Champs d'application

##### Les bandes de constructibilité :

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont mesurées parallèlement à l'alignement ou à la limite d'emprise de voie privée.

Pour le secteur Ua, on distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. **Il n'y a pas de bandes de constructibilité pour le secteur Ub.**

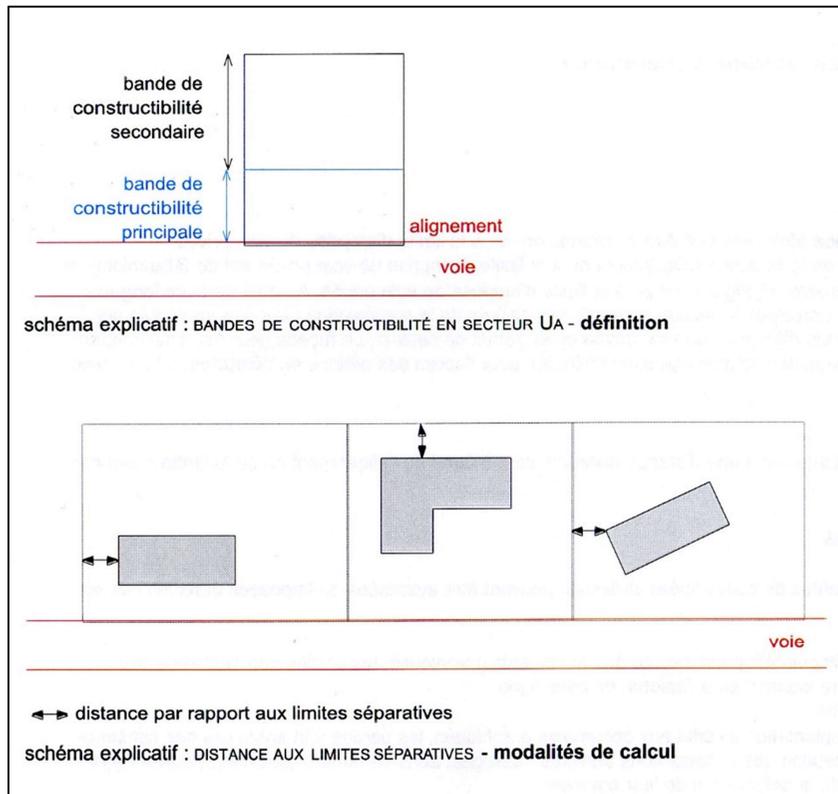
Les bandes de constructibilité du secteur Ua sont déterminées comme suit :

- Bande de constructibilité principale d'une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de voie privée;
- Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions de piscines **et aux abris de jardins**. **Toutefois, les abris de jardins ne devront pas être implantés dans la bande de retrait de 5 mètres de l'alignement ou de l'emprise des voies privées en zone Ub**

#### Modalités de calcul du retrait

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



Sont compris dans le calcul du retrait les éléments suivants, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50

Mètre :

- les débords de toiture ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux ;
- les balcons et oriels ;

### Règle

#### Secteur Ua :

Le bâtiment principal (avec porte d'entrée) doit être implanté dans la bande de constructibilité principale.

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être implantées sur une limite latérale au minimum, et peuvent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions pourront être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

Dans les bandes de constructibilité principale et secondaire, dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives, ce dernier doit être au moins égal au tiers de la hauteur maximale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

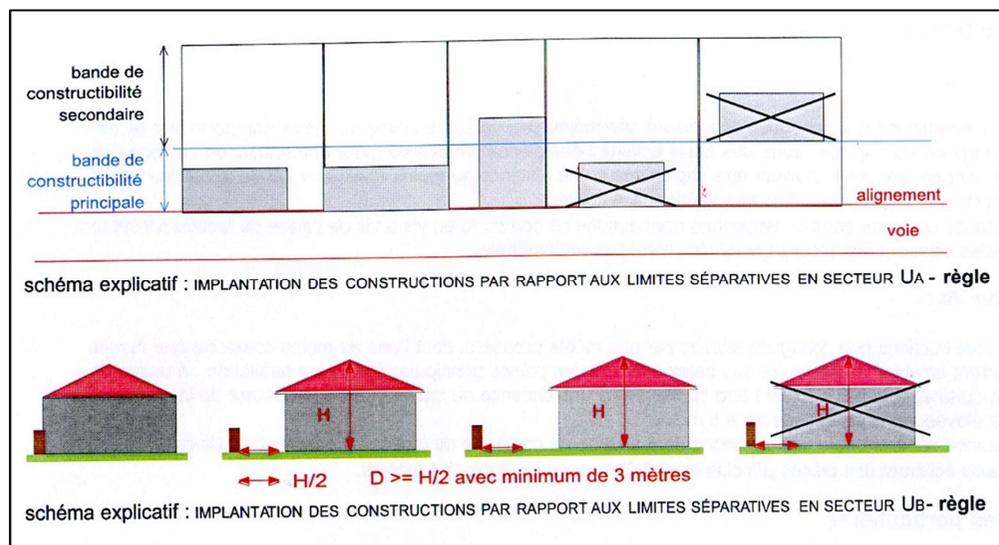
#### Secteur Ub :

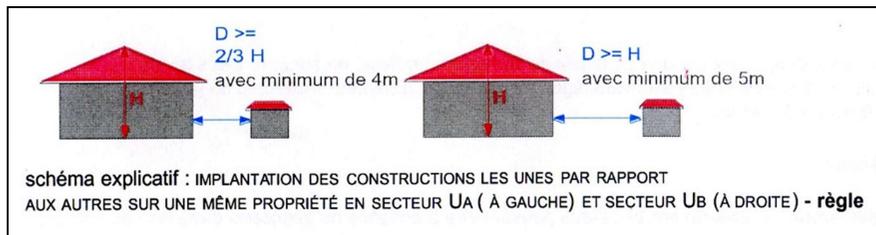
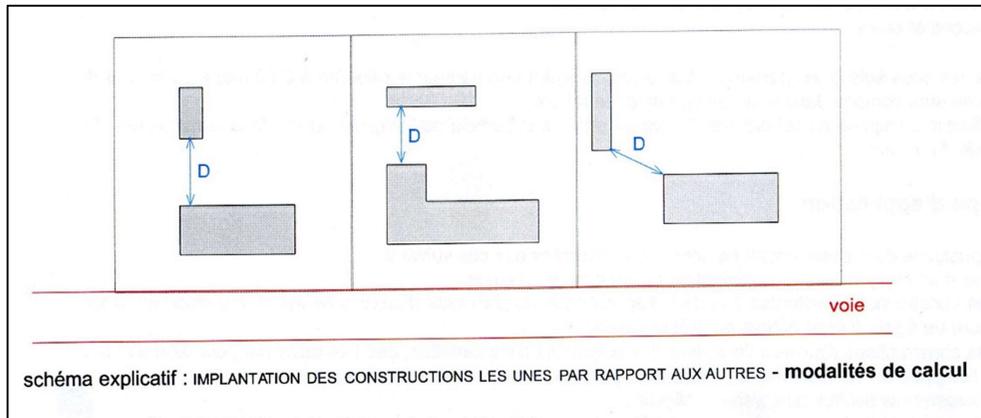
Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou aucune. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

### Règles particulières

**Des dérogations aux règles générales peuvent être prévues dans les conditions suivantes :**

- servitude de cour commune établie en application de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme ;
- servitude d'utilité publique ne permettant pas une implantation telle que définie au présent article ;
- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement
- **Pour les parcelles situées à l'alignement de la RD 1083, et dans l'hypothèse de constructions implantées en pignons à l'alignement (façade étroite), le bâtiment devra être en retrait d'au moins 6 mètres des limites séparatives.**





## Article U8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### Champs d'application

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux constructions non accolées. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions de piscines et aux abris de jardins.

### Modalités de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Sont compris dans le calcul du retrait les éléments suivants, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre :

- les débords de toiture ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux ;
- les balcons et oriels.

### Règle générale

#### Secteur Ua :

Deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, dont l'une au moins comporte une façade présentant en vis à vis de l'autre des baies éclairant des pièces principales (pour une habitation : à usage de séjour, sommeil), doivent être implantées à une distance au moins égale aux 2/3 de la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 4 mètres.

La distance séparant deux constructions dont aucune ne comporte en vis à vis de l'autre de façade présentant des baies éclairant des pièces principales n'est pas réglementée.

#### Secteur Ub :

Deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, dont l'une au moins comporte une façade présentant en vis à vis de l'autre des baies éclairant des pièces principales (pour une habitation : à usage de séjour, sommeil), doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, sans être inférieure à 5 mètres.

La distance séparant deux constructions dont aucune ne comporte de façades présentant en vis-à-vis de l'autre des baies éclairant des pièces principales doit être au moins égale à 4 mètres.

### Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement

## Article U9 – Emprise au sol des constructions

### Modalités de calcul

Sont compris dans le calcul de l'emprise au sol des constructions, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre :

- les débords de toiture ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux ;
- les balcons et oriels ;

De plus, les sous-sols et les parties de constructions ayant une hauteur supérieure à 0,60 mètre à compter du sol naturel sont compris dans le calcul de l'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

### Champs d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :

- aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie au présent article

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;

### Règle

#### Secteur Ua :

Le coefficient d'emprise au sol est différencié en fonction des bandes de constructibilité définies à l'article 7.

Dans la bande de constructibilité principale, le coefficient d'emprise au sol maximum est de 100%

Dans la bande de constructibilité secondaire, le coefficient d'emprise au sol maximum est de 50%

#### Secteur Ub :

Le coefficient d'emprise au sol est de 50%.

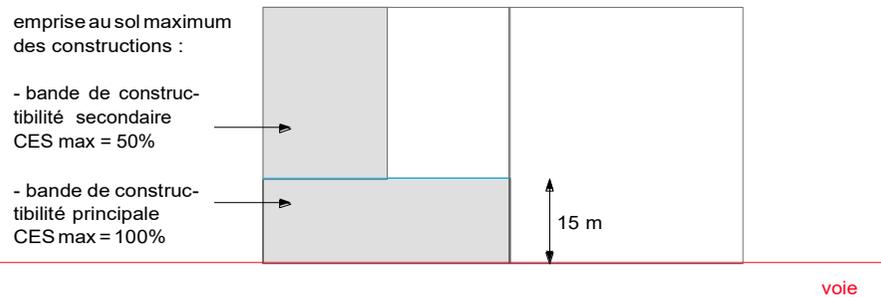


schéma explicatif : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS EN SECTEUR UA - règle

## **Article U10 – Hauteur maximum des constructions**

---

*Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment.*

### **Règle :**

Secteur Ua :

**La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :**

- ✓ 12 mètres pour les constructions avec toitures à pans
- ✓ 9 mètres pour les constructions avec toitures terrasses à l'acrotère.

**A l'intérieur du périmètre délimité au document graphique (plan de zonage), correspondant en outre à l'ilot identifié au titre de l'article L 151-19 pour sa qualité urbaine et architecturale, la hauteur maximum autorisée est de 9 mètres au faîtage.**

Secteur Ub :

La hauteur maximale des constructions est de 2 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables ou RDC + 2 étages dans le cas de toitures terrasses), sans dépasser 9 mètres.

### **Règles particulières**

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

## **Article U11 – Aspect extérieur des constructions**

---

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

### **Principes généraux**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Dans la zone Ua, l'objectif principal d'insertion du projet est de ménager la perception visuelle d'un front bâti : Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes.

Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement

dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

## Règles

### La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être à l'échelle des constructions avoisinantes.

### Les couleurs

Le blanc pur est interdit pour les enduits de façades.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- permettre une harmonisation des coloris avec ceux de la rue.

### Les toitures

- toitures à pans

Les toitures avec couvertures en tuiles doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 30 et 50 %, à l'exception de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.

La pente peut être plus faible si d'autres matériaux sont utilisés.

Les toitures des constructions de petites dimensions (type vérandas) accolées au bâtiment principal peuvent être constituées d'un seul pan et de plus faible pente.

- toitures terrasses et autres types de toiture

Les toitures terrasses peuvent être admises, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine avec des pentes faibles en fonction du type de couverture et du projet architectural envisagé, dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

- ligne de faîtage

La ligne de faîtage principale doit être parallèle ou perpendiculaire soit à l'alignement (ou limite d'emprise de voie privée), soit à l'une des limites séparatives.

Des orientations différentes de la ligne de faîtage peuvent toutefois être admises si l'application des dispositions ci-dessus rend difficilement utilisable le terrain, compte tenu de sa configuration ou de sa superficie réduite.

### Les façades

En zone Ua, les constructions devront vivre avec la rue, et en conséquence la façade principale (celle comprenant la porte d'entrée) doit être tournée vers l'espace public, sauf impossibilité technique justifiée et autorisée par l'autorité compétente.

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

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

**Pour les constructions implantées en pignon à l'alignement de la RD 1083, il pourra être dérogé à cette règle.**

#### Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.
- **L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.**

#### Les clôtures

##### Secteur Ua :

- Teintes des clôtures : Le blanc pur est interdit pour les enduits de clôtures  
Le choix des couleurs doit permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et la rue.
- Hauteur :  
La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, qu'elles soient à l'alignement, en limite d'emprise de voie privée ou en retrait. Cette disposition concerne aussi bien les limites séparatives que l'alignement ou la limite d'emprise de voie privée.
- Constituants des clôtures :  
Les clôtures doivent être constituées :  
x soit d'un mur plein  
x soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre.

##### Secteur Ub :

- ✓ A l'alignement ou en limite d'emprise de voie privée :

**Les clôtures doivent être constituées :**

- ✦ **Soit d'un mur plein, qui devra être enduit avec une teinte en harmonie avec celle de la construction, et d'une hauteur maximum de 1,50 m**
- ✦ **Soit d'un dispositif rigide à claire voie surmontant ou non un mur, d'une hauteur maximale de 0,50 m, l'ensemble devant respecter la hauteur maximale de 1,50 m**
- ✦ **Soit d'un grillage, une grille, une clôture bois (hauteur maximale : 1,50 m).**

**La clôture peut être accompagnée d'une haie libre.**

- ✓ Limites séparatives ou limites le long des chemins piétons et espaces publics :  
La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1.5 mètre. Les murets pleins peuvent avoir une hauteur maximale de 1.5

mètre, et doivent être enduits avec une teinte en harmonie avec celle de la construction.  
Il est possible d'installer un grillage, une grille, une clôture-bois... sous réserve que les conditions de hauteur soient respectées.  
La clôture peut être constituée ou accompagnée d'une haie libre.

### Protections particulières

- Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.
- Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :
  - leur localisation ;
  - leur dimension et leur volume ;
  - leur teinte ;
  - leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
  - leurs contraintes techniques destinées à assurer le bon fonctionnement.

### Article U12 – Stationnement

---

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

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la nature des constructions réalisées.

#### Modalités de calcul

En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

- une partie décimale inférieure ou égale à 0.5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
- une partie décimale supérieure à 0.5, il est arrondi au chiffre supérieur.

#### Règle

Pour les constructions nouvelles et reconstructions, le nombre de places de stationnement doit être de :

- Logement :

1 place par logement en secteur Ua

2 places par logement en secteur Ub, dont une couverte dans la construction et une dans l'emprise de la parcelle pour le logement individuel.

De plus, pour les opérations d'ensemble, **0,5** emplacement par logement doit être réalisé dans un parc à usage commun (ou plusieurs parcs répartis dans l'opération, ou places le long des voiries)

- Construction à usage de commerce :

une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente avec un minimum de 1 place.

- Hôtels et restaurants :

pour 1 chambre ou 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant : 1 place de stationnement.

- Constructions à usage d'artisanat :

Pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement : 1 place de stationnement.

ment. Etablissements scolaires : 2 places par classe.

A ces aires de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages et abris pour les deux roues.

### **Règles particulières**

Pour les aménagements, extensions ou surélévations, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher ou de la capacité, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée. Pour les changements de destination ou d'affectation, le nombre de places exigible prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations.

## **Article U13 – Espaces libres et plantations**

---

### **Objectifs**

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

### **Règle**

#### Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie à l'article 9 du présent règlement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Le traitement des espaces de stationnement en parking gazon est intégré dans les espaces verts.

Le traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toutes constructions, aménagements de voirie, accès, aires de stationnement (à l'exception des parkings gazon), doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.

#### En ce qui concerne l'aspect quantitatif

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 10 % d'espaces verts, sauf en cas d'impossibilité démontrée pour le secteur Ua.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
- d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs alignements...) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants ;

#### En ce qui concerne l'aspect qualitatif

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, ou limites d'emprise de voies privée, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques sous la légende " espaces boisés classés ou sous la légende " espaces végétalisés à mettre en valeur", ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

## Règles particulières

### Opérations d'ensemble de plus de 5 logements

Outre les dispositions du présent article, des espaces communs végétalisés doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant ou non, doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération d'ensemble et constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble.

### Espaces végétalisés à créer

Les espaces végétalisés à créer dès lors qu'ils figurent aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise.

### Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que bassin de rétention...), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

### Ensembles à protéger

#### - Espaces boisés classés

Au titre de l'**article L.113-1** du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, " le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ".

#### - Plantations sur le domaine public

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

#### - Espaces végétalisés à mettre en valeur

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès

lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

- Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

**Article U14 – C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol)**

Sans objet.

La zone UL est une zone destinée aux activités de loisirs.

### **Article UL1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.

### **Article UL2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

---

Sont autorisées aux conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- x Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination sportive, récréative, de loisirs, culturelle, sociale, environnementale ainsi que tous les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation du site.
- x Les constructions, travaux, ouvrages ou installations nécessaires à la surveillance et à l'entretien du site ou des installations.
- x Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, **à la gestion des eaux pluviales (fossé et bassin d'écrêtement)**, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement sous réserve d'une intégration paysagère qualitative.

### **Article UL3 : Accès et voirie**

---

#### *1/ Accès*

Les accès doivent être localisés et dimensionnés afin de présenter la moindre gêne pour la circulation ou le stationnement et le moindre risque pour la sécurité publique.

Tout terrain doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire ; lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être localisé sur celle des voies pour laquelle il présente la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation.

#### *2/ Voirie*

Les voiries doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voirie nouvelle doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et, dans le traitement de ses abords ainsi que de son revêtement, afin de préserver les milieux naturels traversés et limiter son impact visuel.

### **Article UL4 : Desserte par les réseaux**

---

#### *1/ Eau potable*

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

## *2/ Assainissement*

### Eaux usées :

- Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans le document graphique, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur et au SGA (Schéma Directeur d'Assainissement), est exigé. Il devra répondre aux objectifs de protection des milieux naturels, établis par la réglementation.

### Eaux pluviales et de ruissellement :

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations de construction devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les fossés ou cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

### *POUR LA REALISATION DE BASSIN DE RETENTION*

Sont autorisés : les exhaussements et affouillements de sol dès qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

## *3/ Sécurité incendie*

x Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

## *4/ Electricité et téléphone*

x Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

x Les réseaux de base doivent être établis en souterrain.

## *5/ Eclairage des voies*

x Les voies de desserte doivent remplir les conditions applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

## **Article UL5 : Superficie des terrains constructibles**

Non réglementé.

Toutefois, dans les zones d'assainissement non collectif ou dans les zones d'assainissement collectif, en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie minimale des terrains constructibles doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation et par le SGA (Schéma

Général d'Assainissement).

### **Article UL6 : Implantation des constructions par rapport aux alignements et emprises de voies privées**

L'implantation des constructions est libre.

### **Article UL7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Modalités de calcul du retrait**

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

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments suivants, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre :

- les débords de toiture ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux ;
- les balcons et oriels ;

#### **Règle**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ( $D \geq 1/2H$  avec minimum de 3 mètres).

Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

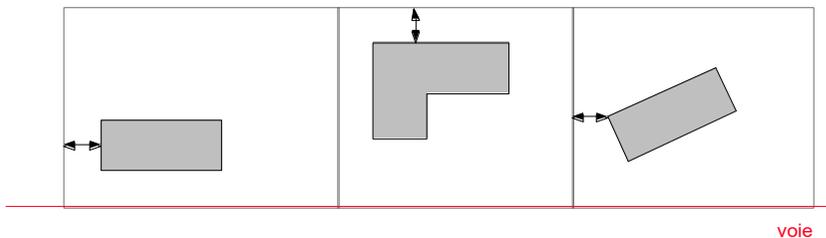
#### **Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende " espaces boisés classés " et " espaces végétalisés à mettre en valeur " ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

### **Article UL8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Non réglementé.**



↔ distance par rapport aux limites séparatives

schéma explicatif : DISTANCE AUX LIMITES SÉPARATIVES - modalités de calcul

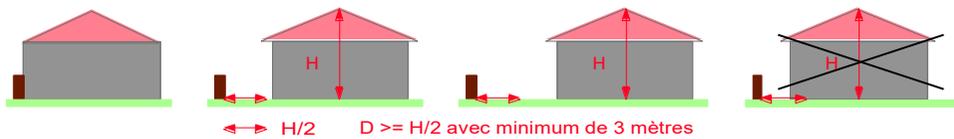


schéma explicatif : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES - règle

### **Article UL9 : Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

### **Article UL10 : Hauteur maximum des constructions**

---

*Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment.*

#### **Règle**

La hauteur au sommet des constructions est limitée à 10 mètres.

#### **Règles particulières**

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

- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif nécessitant des hauteurs différentes pour des raisons fonctionnelles ou techniques
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

### **Article UL11 : Aspect extérieur des constructions**

---

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

#### **Principes généraux**

La zone UL, accueillant les constructions liées à une fonction de loisirs, se caractérise par une grande variété morphologique. Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion du projet à son environnement par le biais d'une mise en œuvre qualitative.

Les constructions, par le traitement de leur aspect, doivent s'adapter à la composition et à la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.

#### Les clôtures

A l'alignement ou limite d'emprise de voie privée :

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,5 mètre. **Elles peuvent être constituées de murs pleins qui doivent être enduits avec une teinte en harmonie avec celle de la construction.**

Il est possible d'installer un grillage, une grille, une clôture-bois... sous réserve que les conditions de hauteur soient respectées.

La clôture peut être accompagnée d'une haie libre.

Limites séparatives :

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,5 mètre. Les murets pleins peuvent avoir une hauteur maximale de 1,5 mètre. Les murets pleins doivent être enduits avec une teinte en harmonie avec celle de la construction.

Il est possible d'installer un grillage, une grille, une clôture-bois... sous réserve que les conditions de hauteur soient respectées.

La clôture peut être accompagnée d'une haie libre.

#### **Article UL12 : Stationnement**

---

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions, travaux ou ouvrages à réaliser et nécessaire à la gestion de la fréquentation du public doit être assuré en dehors des voies publiques.

En outre, des dispositifs réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

#### **Article UL13 : Espaces libres et plantations**

---

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

x de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale ;

x de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;

x de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.

x de la situation du bâti sur le terrain afin qu'ils constituent un accompagnement.

#### **Article UL14 : C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol)**

---

Sans objet.

## zone USP (zone de service liée à la SNCF)

La zone USP est réservée aux activités spécialisées du service public ferroviaire.

### **Article USP1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.

### **Article USP2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

---

Sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages ou installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

### **Article USP3 – Accès et voirie**

---

#### *1/ Accès*

Les accès doivent être localisés et dimensionnés afin de présenter la moindre gêne pour la circulation ou le stationnement et le moindre risque pour la sécurité publique.

Tout terrain doit présenter le minimum d'accès sur les voies publiques ; lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### *2/ Voirie*

Toute voirie doit avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voirie nouvelle doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise, et dans le traitement de ses abords ainsi que son revêtement, afin de préserver les milieux naturels traversés dans toute la mesure du possible et limiter son impact visuel.

### **Article USP4 – Desserte par les réseaux**

---

#### *1/ Eau potable*

**x** Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

## *2/ Assainissement*

### Eaux usées :

- Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans le document graphique, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur et au SGA (Schéma Directeur d'Assainissement), est exigé. Il devra répondre aux objectifs de protection des milieux naturels, établis par la réglementation.

### Eaux pluviales et de ruissellement :

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations de construction devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les fossés ou cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

### *POUR LA REALISATION DE BASSIN DE RETENTION*

Sont autorisés : les exhaussements et affouillements de sol dès qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

## *3/ Sécurité incendie*

x Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

## *4/ Electricité et téléphone*

x Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

x Les réseaux de base doivent être établis en souterrain.

## *5/ Eclairage des voies*

Les voies de desserte doivent remplir les conditions applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## **Article USP5 – Superficie des terrains constructibles**

Non réglementé.

Toutefois, dans les zones d'assainissement non collectif ou dans les zones d'assainissement collectif, en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie minimale des terrains constructibles doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation et par le SGA (Schéma

Général d'Assainissement).

#### **Article USP6 – Implantation des constructions par rapport aux alignements et emprises de voies privées**

---

L'implantation des constructions est libre.

#### **Article USP7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

L'implantation des constructions est libre.

#### **Article USP8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

#### **Article USP9 – Emprise au sol**

---

Non réglementé.

#### **Article USP10 – Hauteur maximum**

---

Non réglementé

#### **Article USP11 – Aspect extérieur**

---

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : l'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

#### **Principes généraux**

La zone USP, accueillant les constructions liées au service public ferroviaire, se caractérise par une grande variété morphologique. Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion du projet à son environnement par le biais d'une mise en œuvre qualitative.

Les constructions, par le traitement de leur aspect, doivent s'adapter à la composition et à la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.

#### **Article USP12 – Stationnement**

---

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des modes et de la fréquence de desserte par les transports collectifs et des stationnements publics situés à proximité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre pour six places de stationnement, réparti de façon homogène.

**Article USP13 – Espaces libres et plantations**

---

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin qu'ils constituent un accompagnement.

**Article USP14 – C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol)**

---

**Sans objet.**

**CHAPITRE 4 :**

**Dispositions relatives aux zones à urbaniser**

### **La zone 1AU du centre-village est indiquée « v » :**

La zone 1AUv est située au centre-village.

L'urbanisation de la zone 1AU est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements intérieurs à la zone, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'urbanisation de la zone 1AU est soumise à une ou des opération(s) d'ensemble.

### **La zone 2AU1 :**

La zone 2AU1 est située Route de Monthieux.

La zone 2AU est inconstructible, réservée à l'urbanisation future. Elle comprend un indice 1 qui indique qu'elle est destinée à devenir une zone à vocation principale d'habitat.

## **Article AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Zone 1AUv :**

Les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

- les constructions à usage agricole ou industriel
- les activités artisanales susceptibles d'entraîner des nuisances
- les installations classées soumises à autorisation
- les installations classées soumises à déclaration lorsqu'elles entraînent des nuisances

Sont également interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ou ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif :

- les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux ;
- le stationnement des caravanes isolées, le camping en dehors des terrains aménagés.

### **Zone 2AU1 :**

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.

## **Article AU2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

### **Zone 1AUv :**

L'urbanisation est possible dès lors que les conditions cumulées suivantes sont réalisées :

- Les conditions de desserte et d'équipements projetés (voirie, accès, réseaux, modalités d'assainissement, équipements divers...), doivent être suffisantes et compatibles, tant au niveau de leurs caractéristiques que de leur tracé ou localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

- L'opération de construction ou d'aménagement projetée doit être compatible avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation prévues pour le secteur considéré.

En toute hypothèse, elle doit, compte tenu de sa localisation, de sa nature et de sa composition, ne pas compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur au regard notamment des objectifs d'urbanisme.

En outre, tout projet doit :

- x structurer l'espace à aménager par un maillage fonctionnel en tenant compte d'une part de l'ensemble du secteur dans lequel il s'inscrit et d'autre part du maillage pré-existant ;
- x être conçu en prenant en compte la morphologie des espaces urbains environnants ;
- x garantir un traitement qualitatif minéral et/ou végétal des espaces communs.

**Le PLU fait application pour les lotissements et les opérations groupées, de l'article R.151-21.al.3 du Code de l'urbanisme qui prévoit une mise en œuvre des règles au vu des limites périmétrales du lotissement ou de l'opération groupée.**

#### **Zone 2AU1 :**

Les occupations et utilisations du sol pouvant être admises avant l'ouverture de la zone à l'urbanisation sont :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

### **Article AU3 – Accès et voirie**

#### **1/ Accès**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...). Ainsi, le long de la RD 1083, tout accès direct est interdit s'il existe une autre possibilité d'accès à partir d'une autre voie publique ou privée.
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte

- les accès devront présenter des caractéristiques adaptées à la lutte contre les incendies.

## **2/ Voirie**

Toute voirie doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse **sauf dans le cas des exceptions exposées ci-dessous**.

Les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement. Ainsi, les voiries ne pourront avoir une largeur de chaussée inférieure à 4.5 m pour les voiries à double sens, et **3.50 m** pour les voiries en sens unique. Ces voiries devront être paysagées (voir article 13). Enfin, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants d'une largeur minimale d'1,40 m), ainsi que le stationnement de véhicules.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit :

- Bénéficier, sauf impossibilité technique due à la configuration des lieux, d'au moins deux accès sur la voirie existante, dont la localisation est déterminée sur le fondement du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante ;
- Contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

S'agissant des caractéristiques du tracé des voies nouvelles, tout projet d'aménagement doit prendre en compte les objectifs d'urbanisme poursuivis pour l'aménagement cohérent et notamment :

- disposer d'un réseau de voirie défini en fonction de la trame viaire environnante afin **de favoriser** une meilleure insertion du secteur 1AUv considéré dans le tissu urbain ;
- garantir une fluidité de la circulation automobile et des conditions de sécurité satisfaisantes tant à l'intérieur du secteur 1AUv que sur les voies adjacentes. En outre, ce principe doit être particulièrement étudié au regard notamment de la nature des constructions projetées et du trafic induit ;
- assurer une cohérence du réseau viaire de l'ensemble du secteur, même dans le cas d'un aménagement réalisé par tranches successives.

L'aménagement de toute voirie en impasse peut être admis :

- pour les opérations réalisées successivement dès lors que les conditions de leur raccor-

dement ultérieur sont réunies ;  
 - en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 60 mètres. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement, doivent présenter à leur entrée un aménagement adapté (3 m<sup>2</sup> minimum) au stockage des ordures ménagères.

## **Article AU4 – Desserte par les réseaux**

### ***4/ Eau potable***

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

### ***5/ Assainissement***

#### Eaux usées :

Toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

#### Eaux pluviales et de ruissellement :

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les fossés ou cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer, pour ces opérations, des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les apports aux réseaux par rapport au site dans son état naturel.

Des dispositifs de rétention à la parcelle devront être aménagés dans les cas de dépassement du débit limité.

Pour la réalisation de bassins de rétention, sont autorisés : les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Conformément à l'étude hydraulique réalisée en 2005 (maîtrise d'ouvrage : commune de St Marcel), des dispositifs de rétention devront être aménagés dans les zones repérées comme sensibles du point de vue des risques d'inondation.

### **3 / Sécurité incendie**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

### **4/ Electricité et téléphone**

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

### **5/ Eclairage des voies**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

#### **Article AU5 – Superficie des terrains constructibles**

Sans objet.

#### **Article AU6 – Implantation des constructions par rapport aux alignements et emprises de voies privées**

##### **Champs d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions situées le long des alignements et des limites d'emprise de voies privées.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions de piscines **et abris de jardins.**

**Les abris de jardins ne devront pas être implantés dans la bande de retrait de l'alignement ou de l'emprise des voies privées.**

#### **Modalités de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement ou de la limite d'emprise de voie privée.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments suivants, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre :

- les débords de toiture ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux ;
- les balcons et oriels.

#### **Règle**

La façade principale des bâtiments (porte d'entrée) peut être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise de voie privée, ou à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise de voie privée.

#### **Règles particulières**

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

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.
- Le long des chemins piétons et/ou vélos, les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

## **Article AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Modalités de calcul**

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

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments suivants, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre :

- Les débords de toiture
- Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux
- Les balcons et oriels.

### **Règle**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou aucune. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

### **Règles particulières**

-servitude de cour commune établie en application de l'article **L.471-1** du Code de l'urbanisme ;  
-servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation telle que définie au présent article ;  
-aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;  
-réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;  
-réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

## **Article AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article AU9 – Emprise au sol des constructions**

### **Modalités de calcul**

Sont compris dans le calcul de l'emprise au sol des constructions, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre :

- les débords de toiture ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux ;
- les balcons et oriels ;

De plus, les sous-sols et les parties de constructions ayant une hauteur supérieure à 0,60 mètre à compter du sol naturel sont compris dans le calcul de l'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

### **Champs d'application**

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux cas suivants :

- Travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés sur des constructions situées à l'extérieur des polygones d'implantation, dès lors qu'ils ont pour effet d'augmenter l'emprise au sol existante à la date du plan local d'urbanisme de 20 % au plus
- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- Aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

### **Règle**

Le coefficient d'emprise au sol est de 50%.

### **Règles particulières**

Des emprises au sol différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les polygones d'implantation : dans les polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, l'emprise au sol maximum des constructions correspond à l'emprise totale du polygone.

## **Article AU10 – Hauteur maximum des constructions**

*Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment.*

**Règle :****Zone 1AUv :**

La hauteur maximale des constructions est de 2 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables), sans dépasser 9 mètres.

**Règles particulières**

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

**Article AU11 – Aspect extérieur des constructions**

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

**Principes généraux**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Dans la zone 1AUv, l'objectif principal d'insertion du projet est de ménager la perception visuelle d'un front bâti : Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes.

Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

## Règles

### La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être à l'échelle des constructions avoisinantes.

### Les couleurs

Le blanc pur est interdit pour les enduits de façades.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- permettre une harmonisation des coloris avec ceux de la rue.

### Les toitures

- toitures à pans :

Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 30 et 50 %, à l'exception des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan et d'une pente plus faible. Les toitures des constructions de petites dimensions (type vérandas) accolées au bâtiment principal peuvent être constituées d'un seul pan.

- toitures terrasses et autres types de toitures :

Les toitures terrasses peuvent être admises, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.

D'autres types de toitures peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine, avec des pentes plus faibles, dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, et en fonction du type de la couverture et du projet architectural envisagé.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

- ligne de faîtage :

La ligne de faîtage principale doit être parallèle ou perpendiculaire soit à l'alignement (ou limite d'emprise de voie privée), soit à l'une des limites séparatives.

Des orientations différentes de la ligne de faîtage peuvent toutefois être admises si

l'application des dispositions ci-dessus rend difficilement utilisable le terrain, compte tenu de sa configuration ou de sa superficie réduite.

#### Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

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

#### Les clôtures

- Teintes des clôtures : Le blanc pur est interdit pour les enduits de clôtures.

Le choix des couleurs doit permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et la rue.

- Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est de 1,5 mètre (**et 2 mètres pour les murs pleins le long de la RD 1083**), qu'elles soient à l'alignement, en limite d'emprise de voie privée, en limite séparative ou en retrait.

- Constituants des clôtures :

Les clôtures doivent être constituées :

- **soit d'un mur plein**
- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un muret, d'une hauteur maximale de 0,5 mètre, l'ensemble devant respecter la hauteur maximale d'1,5 mètre
- soit un grillage, une grille, une clôture-bois.

La clôture peut être accompagnée d'une haie libre.

#### Protections particulières

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation ;
- leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques destinées à assurer le bon fonctionnement.

### **Article AU12 – Stationnement**

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

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la nature des constructions réalisées.

#### **Modalités de calcul**

En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

- une partie décimale inférieure ou égale à 0.5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
- une partie décimale supérieure à 0.5, il est arrondi au chiffre supérieur.

#### **Règle pour les logements :**

- Dans la zone 1AUv : 1 place par logement
- De plus, un emplacement par logement doit être réalisé dans un parc à usage commun (ou plusieurs parcs répartis dans l'opération, ou places le long des voiries).

A ces aires de stationnement s'ajoutent les garages et abris pour les deux roues.

### **Article AU13 – Espaces libres et plantations**

#### **Objectifs**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de

participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie.

### **Règle**

Paysagement des espaces libres :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie à l'article 9 du présent règlement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Le traitement des espaces de stationnement en parking gazon est intégré dans les espaces verts.

Le traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toutes constructions, aménagements de voirie, accès, aires de stationnement (à l'exception des parkings gazon), doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.

Dans les opérations d'ensemble, le ou les espaces de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement.

En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, ou limites d'emprise de voies privées, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques sous la légende " espaces boisés classés ou sous la légende " espaces végétalisés à mettre en valeur ", ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

### **Règles particulières**

#### Espaces communs

Outre les dispositions du présent article, des espaces communs végétalisés doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant ou non, doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération d'ensemble et constituer un élément structurant

dans la composition urbaine de l'ensemble.

#### Espaces végétalisés à créer

Les espaces végétalisés à créer dès lors qu'ils figurent aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise.

Ouvrages techniques de gestion de l'eau :

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que bassin de rétention...), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

#### Ensembles à protéger

- Les boisements représentés aux documents graphiques au titre de l'article **L 151-23** du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation. Ils sont soumis aux dispositions de cet article.

Si les besoins d'un projet de construction, d'un aménagement de voirie, ou de l'état sanitaire des arbres nécessitent une coupe ou un défrichage faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, il faudra procéder à une replantation à proximité, de façon à reconstituer les continuités végétales (constituées d'essences locales et variées).

- Plantations sur le domaine public

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

- Espaces végétalisés à mettre en valeur

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques

doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

- Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

.

#### **Article AU14 – C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol)**

Sans objet.

### La zone 1AU de la Route de Monthieux est indiquée « m » :

La zone 1AUm est située route de Monthieux.

L'urbanisation de la zone 1AUm est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements intérieurs à la zone, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'urbanisation de la zone 1AUm est soumise à une ou des opération(s) d'ensemble.

### Article 1AUm1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

- les constructions à usage agricole ou industriel
- les activités artisanales susceptibles d'entraîner des nuisances
- les installations classées soumises à autorisation
- les installations classées soumises à déclaration lorsqu'elles entraînent des nuisances

Sont également interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ou ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif :

- les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux ;
- le stationnement des caravanes isolées, le camping en dehors des terrains aménagés.

### Article 1AUm2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

L'urbanisation est possible dès lors que les conditions cumulées suivantes sont réalisées :

- Les conditions de desserte et d'équipements projetés (voirie, accès, réseaux, modalités d'assainissement, équipements divers...), doivent être suffisantes et compatibles, tant au niveau de leurs caractéristiques que de leur tracé ou localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

- L'opération de construction ou d'aménagement projetée doit être compatible avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation prévues pour le secteur considéré.

En toute hypothèse, elle doit, compte tenu de sa localisation, de sa nature et de sa composition, ne pas compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur au regard notamment des objectifs d'urbanisme.

En outre, tout projet doit :

- structurer l'espace à aménager par un maillage fonctionnel en tenant compte d'une part de l'ensemble du secteur dans lequel il s'inscrit et d'autre part du maillage préexistant ;
- être conçu en prenant en compte la morphologie des espaces urbains environ-

nants ;

- garantir un traitement qualitatif minéral et/ou végétal des espaces communs.

**Le PLU fait application pour les lotissements et les opérations groupées, de l'article R.151-21.al.3 du Code de l'urbanisme qui prévoit une mise en œuvre des règles au vu des limites périmétrales du lotissement ou de l'opération groupée.**

## **Article 1AUm3 – Accès et voirie**

### **Accès**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...)
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte
- les accès devront présenter des caractéristiques adaptées à la lutte contre les incendies.

### **Voirie**

Toute voirie doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse **sauf dans le cas des exceptions exposées ci-dessous**.

Les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement. Ainsi, les voiries ne pourront avoir une largeur de chaussée inférieure à 4.5 m pour les voiries à double sens, et **3.50 m** pour les voiries en sens unique. Ces voiries devront être paysagées (voir article 13). Enfin, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée

(trottoirs ou cheminements indépendants d'une largeur minimale d'1,40 m), ainsi que le stationnement de véhicules.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit :

- Bénéficier, sauf impossibilité technique due à la configuration des lieux, d'au moins deux accès sur la voirie existante, dont la localisation est déterminée sur le fondement du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante ;
- Contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

S'agissant des caractéristiques du tracé des voies nouvelles, tout projet d'aménagement doit prendre en compte les objectifs d'urbanisme poursuivis pour l'aménagement cohérent et notamment :

- disposer d'un réseau de voirie défini en fonction de la trame viaire environnante afin d'assurer sa continuité et favoriser une meilleure insertion du secteur 1AUm considéré dans le tissu urbain ;
- garantir une fluidité de la circulation automobile et des conditions de sécurité satisfaisantes tant à l'intérieur du secteur 1AUm que sur les voies adjacentes. En outre, ce principe doit être particulièrement étudié au regard notamment de la nature des constructions projetées et du trafic induit ;
- assurer une cohérence du réseau viaire de l'ensemble du secteur, même dans le cas d'un aménagement réalisé par tranches successives.

L'aménagement de toute voirie en impasse peut être admis :

- pour les opérations réalisées successivement dès lors que les conditions de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 60 mètres. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement, doivent présenter à leur entrée un aménagement adapté (3 m<sup>2</sup> minimum) au stockage des ordures ménagères.

## Article 1AUm4 – Desserte par les réseaux

### **Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement**

#### Eaux usées :

Toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

#### Eaux pluviales et de ruissellement :

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les fossés ou cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer, pour ces opérations, des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les apports aux réseaux par rapport au site dans son état naturel.

Des dispositifs de rétention à la parcelle **pourront** être aménagés dans les cas de dépassement du débit limité.

Pour la réalisation de bassins de rétention, sont autorisés : les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Conformément à l'étude hydraulique réalisée en 2005 (maîtrise d'ouvrage : commune de St Marcel), des dispositifs de rétention devront être aménagés dans les zones repérées comme sensibles du point de vue des risques d'inondation.

### **Sécurité incendie**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

### **Electricité et téléphone**

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

### **Eclairage des voies**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

### **Article 1AUm5 – Superficie des terrains constructibles**

Sans objet.

### **Article 1AUm6 – Implantation des constructions par rapport aux alignements et voies privées**

#### **Champs d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions situées le long des alignements et des limites d'emprise de voies privées.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions de piscines.

#### **Modalités de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement ou de la limite d'emprise de voie privée.

## Règle

La **façade des bâtiments** peut être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise de voie privée, ou à une distance minimale de **3** mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise de voie privée.

## Règles particulières

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

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.
- Le long des chemins piétons et/ou vélos, les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction sans pouvoir être inférieur à **1 mètre**.

## Article 1AUm7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Modalités de calcul

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments suivants, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre :

- Les débords de toiture
- Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux
- Les balcons et oriels.

## Règle

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou aucune. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être **au moins de 3 mètres**.

### **Règles particulières**

- servitude de cour commune établie en application de l'article **L.471-1** du Code de l'urbanisme ;
- servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation telle que définie au présent article ;
- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

### **Article 1AUm8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 1AUm9 – Emprise au sol des constructions**

*L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles de ce chapitre.*

### **Article 1AUm10 – Hauteur maximum des constructions**

*Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment.*

#### **Règle :**

**Dans les secteurs à dominante d'habitat collectif et intermédiaire, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :**

- ✓ 12 mètres pour les constructions avec toitures à pans
- ✓ 9 mètres pour les constructions avec toitures terrasses à l'acrotère.

Dans les secteurs à dominante d'habitat individuel, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

- ✓ 9 mètres pour les constructions avec toitures à pans
- ✓ 6 mètres pour les constructions avec toitures terrasses à l'acrotère.

### Règles particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

### Article 1AUm11 – Aspect extérieur des constructions

#### Principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

**Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.**

Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

## Règles

### La volumétrie

**Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.**

### Les couleurs

Le blanc pur est interdit pour les enduits de façades.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- permettre une harmonisation des coloris avec ceux de la rue.

### Les toitures

- toitures à pans :

Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 30 et 50 %, à l'exception des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan et d'une pente plus faible. Les toitures des constructions de petites dimensions (type vérandas) accolées au bâtiment principal peuvent être constituées d'un seul pan.

- toitures terrasses et autres types de toitures :

**Les toitures terrasses et autres types de toitures** peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine, **les annexes** avec des pentes plus faibles, dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, et en fonction du type de la couverture et du projet architectural envisagé.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

### Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- **L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.**

### Les clôtures

- Le choix des clôtures doit permettre une harmonisation avec l'architecture de la construction et la rue (respect du contexte).

## **Article 1AUm12 - Stationnement**

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

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la nature des constructions réalisées.

Pour les logements, sont exigées :

- 1 place par logement pour le logement collectif,
- 2 places par logement pour le logement individuel dont une couverte dans la construction et une dans l'emprise de la parcelle
- 1 place pour 5 logements à réaliser dans un parc à usage commun pour les visiteurs (ou plusieurs parcs répartis dans l'opération, ou places le long des voiries).

A ces aires de stationnement s'ajoutent les garages et abris pour les deux roues.

## **Article 1AUm13 – Espaces libres et plantations**

### **Objectifs**

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

### **Règle**

Paysagement des espaces libres :

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Le traitement des espaces de stationnement en parking gazon est intégré dans les espaces verts.

Le traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toutes constructions, aménagements de voirie, accès, aires de stationnement (à l'exception des parkings gazon), doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.

Dans les opérations d'ensemble, le ou les espaces de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement.

En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, ou limites d'emprise de voies privées, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

## **Règles particulières**

### Espaces communs

Outre les dispositions du présent article, des espaces communs végétalisés doivent être réalisés (**verger, venelles publiques, noues**). Leur superficie, d'un seul tenant ou non, doit être au moins égale à **5 %** du terrain d'assiette de l'opération d'ensemble et constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble.

### Espaces végétalisés à créer

Ouvrages techniques de gestion de l'eau :

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

### Ensembles à protéger

- Les boisements représentés aux documents graphiques au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation. **Les projets devront les préserver au mieux.**

Ils sont soumis aux dispositions de cet article.

Si les besoins d'un projet de construction, d'un aménagement de voirie, ou de l'état sanitaire des arbres nécessitent une coupe ou un défrichage faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, il faudra procéder à une replantation à proximité, de façon à reconstituer les continuités végétales (constituées d'essences locales et variées).

### **Article 1AUm14 – C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol)**

Sans objet.

**CHAPITRE 5 :**

**Dispositions applicables aux zones agricoles**

La zone A est réservée à l'activité agricole.

Le permis de démolir s'applique à l'ensemble de la zone A.

### **Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.

### **Article A2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

#### **1 – Sont admis à condition d'être nécessaires à l'activité agricole :**

- x Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination agricole. Tout nouveau bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné d'au moins 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- x Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, liées aux constructions, travaux, ou ouvrages autorisés par le règlement. Toute nouvelle installation doit être éloignée d'au moins 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- x Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation et leurs annexes (tels que garages, abris de jardin, piscines...), dès lors qu'ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et implantés à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (moins de 30 mètres), sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation.
- x Les constructions, travaux, ouvrages ou installations nécessaires à une activité de transformation, de vente, exercée à titre accessoire par l'exploitant de sa production locale, à condition qu'ils soient localisés à proximité immédiate des bâtiments existants (moins de 30 mètres), sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation. L'aménagement des gîtes devra être réalisé dans une construction existante.
- x Les installations ou constructions légères permettant, à titre accessoire, l'utilisation par des exploitants de leurs animaux, à des fins éducatives, sportives ou touristiques.

#### **2 – Sont admis :**

- x Les constructions, travaux, ouvrages, installations ou outillages relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage environnant.
- x Les équipements publics ou d'intérêt collectif (**notamment les ouvrages d'infrastructure terrestre**) dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation agricole de la zone et sous réserve de leur insertion au paysage naturel ou bâti.
- x L'extension ou la reconstruction des équipements publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

**3 - Règles particulières :**

x Les constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article **L.151-19** du Code de l'urbanisme faisant l'objet d'une protection en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial doivent respecter les prescriptions de l'article A11

x **Les bâtiments désignés en application de l'article L.151-11** du Code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination à la condition que le changement de destination ne compromette **pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**

**4 - Sont admis les travaux suivants concernant les bâtiments d'habitation existants non agricoles :**

- ✦ l'aménagement des constructions existantes dans le respect des volumes initiaux,
- ✦ **l'extension des bâtiments d'habitation existantes dans les conditions suivantes :**
  - **Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant**
  - **Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup>**
  - **Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m<sup>2</sup>**
- ✦ **les constructions à usage d'annexes (non compris les piscines) dans les conditions suivantes :**
  - **Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m**
  - **Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes : 50 m<sup>2</sup>**
  - **Hauteur maximale des annexes : 4,50 m au faitage**
- ✦ **Les constructions à usage de piscine dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment d'habitation**

**Article A3 – Accès et voirie**

---

**1/ Accès**

Les accès doivent être localisés et dimensionnés afin de présenter la moindre gêne pour la circulation ou le stationnement et le moindre risque pour la sécurité publique.

Tout terrain doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire ; lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être localisé sur celle des voies pour laquelle il présente la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation.

## 2/ Voirie

Toute voirie doit avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voirie nouvelle doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise, et dans le traitement de ses abords ainsi que son revêtement, afin de préserver les milieux naturels traversés dans toute la mesure du possible et limiter son impact visuel.

### Chemins à préserver :

Les cheminements à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

## **Article A4 – Desserte par les réseaux**

---

### 1/ Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

### 2/ Assainissement

#### Eaux usées :

- Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans le document graphique, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur et au SGA (Schéma Directeur d'Assainissement), est exigé. Il devra répondre aux objectifs de protection des milieux naturels, établis par la réglementation.

#### Eaux de drainage des terrains :

Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau d'eaux usées n'est pas admis.

#### Eaux pluviales et de ruissellement :

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations de construction devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les fossés ou cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

#### *POUR LA REALISATION DE BASSIN DE RETENTION*

Sont autorisés : les exhaussements et affouillements de sol dès qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

### *3/ Sécurité incendie*

x Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

### *4/ Electricité et téléphone*

x Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

### *5/ Eclairage des voies*

Les voies de desserte doivent remplir les conditions applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## **Article A5 – Superficie des terrains constructibles**

---

La superficie des terrains constructibles n'est pas réglementée, hormis dans les zones d'assainissement non collectif où les règles suivantes s'imposent :

- La superficie et la forme des parcelles, ainsi que la structure du sous-sol, doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au SGA (Schéma Général d'Assainissement).
- Les dispositifs d'assainissement autonome doivent en outre respecter les préconisations établies sur la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome (jointe en annexe).

## **Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux alignements et emprises de voies privées**

---

### **Modalités de calcul du retrait**

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

**Champs d'application** : les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions de piscine et aux abris de jardins.

Toutefois, les abris de jardins ne devront pas être implantés dans la bande de retrait de 5 mètres de l'alignement ou de l'emprise des voies privées.

## Règles

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier ne peut être inférieur à 5 mètres ( $D \geq 5$  mètres).  
Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

### Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- construction protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende " espaces boisés classés " ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

### Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Modalités de calcul du retrait

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

#### Champs d'application

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions de piscines **et aux abris de jardins**.

**Toutefois, les abris de jardins ne devront pas être implantés dans la bande de retrait de 5 mètres de l'alignement ou de l'emprise des voies privées.**

#### Règle

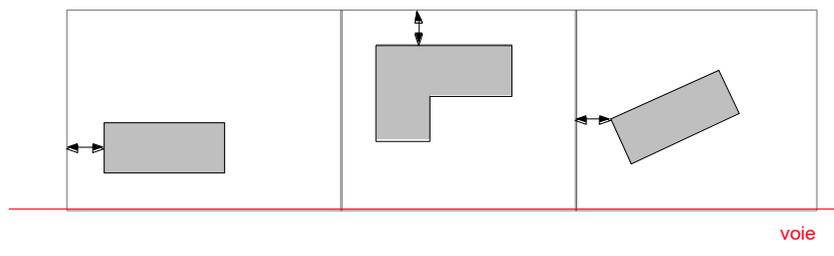
Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier ne peut être inférieur à 4 mètres ( $D \geq 4$  mètres).

Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

#### Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- construction protégée au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain
- préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende " espaces boisés classés " ;



↔ distance par rapport aux limites séparatives

schéma explicatif : DISTANCE AUX LIMITES SÉPARATIVES - modalités de calcul

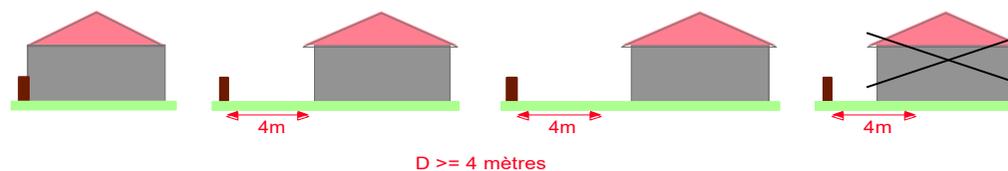


schéma explicatif : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES - règle

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.
- Les constructions et installations occasionnant des nuisances, en particulier les installations classées, doivent respecter un recul suffisant par rapport aux limites séparatives du tènement, de telle sorte que le recul par rapport à la limite des zones d'habitation doit être au moins égal à 100 mètres.

#### **Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

#### **Article A9 – Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé

## **Article A10 – Hauteur maximum des constructions**

---

*Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment.*

### **Règle**

La hauteur au sommet des constructions est limitée à 10 mètres.

### **Règles particulières**

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

- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble ;
- constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

## **Article A11 – Aspect extérieur des constructions**

---

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : l'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article **R.111-27** du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

### **Objectifs**

Par le traitement de leur aspect extérieur les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en prenant en compte, les caractéristiques du contexte naturel dans lequel elles s'insèrent.

### **Règles**

#### La volumétrie :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

#### Les matériaux :

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction et des matériaux utilisés par les constructions voisines afin de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

#### Les couleurs :

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

#### Les mouvements de terrain (déblais - remblais) :

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

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

#### Les clôtures

Quel que soit le type de clôture (à l'alignement, à la limite d'emprise de voie privée, à la limite séparative) : La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,5 mètre. **Les murets pleins doivent être enduits** avec une teinte en harmonie avec celle de la construction.

Il est possible d'installer un grillage, une grille, une clôture-bois... sous réserve que les conditions de hauteur soient respectées.

La clôture peut être accompagnée d'une haie vive.

#### **Les protections particulières**

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article **L.151-19** du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant de dénaturer les caractéristiques constituant leur intérêt.

Les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article **L.151-19** du Code de l'urbanisme sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
- de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation ;
- leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

#### **Article A12 – Stationnement**

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction.

La localisation des stationnements doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.

#### **Article A13 – Espaces libres et plantations**

Non règlementé

#### **Article A14 – C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol)**

Sans objet.

**CHAPITRE 6 :**

**Dispositions applicables aux zones naturelles**

La zone N correspond à des espaces naturels et forestiers, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

### **Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.

### **Article N2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

---

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

x Les constructions, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique (cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture...), à la gestion forestière et à la protection du site, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site.

x Les constructions, travaux et ouvrages notamment hydrauliques liés à la gestion des cours et plans d'eau, à la mise en valeur du potentiel écologique du site, à la prévention et à la gestion des risques.

x Les constructions, travaux ou ouvrages à destination d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

x les constructions, travaux, ouvrages ou installations nécessaires ou liés à une activité agricole à condition que le siège d'exploitation se trouve à moins de 30 mètres, sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation.

x Les aires de stationnement de véhicules rendues nécessaires par la fréquentation du public dès lors que leur localisation et leur conception permettent leur intégration au paysage.

x Les affouillements, exhaussements du sol liés aux constructions, travaux ou ouvrages autorisés dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

### **Article N3 – Accès et voirie**

---

#### *1/ Accès*

Les accès doivent être localisés et dimensionnés afin de présenter la moindre gêne pour la circulation ou le stationnement et le moindre risque pour la sécurité publique.

Tout terrain doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire ; lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être localisé sur celle des voies pour laquelle il présente la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation.

#### *2/ Voirie*

Toute voirie doit avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

oute voirie nouvelle doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise, et dans le traitement de ses abords ainsi que son revêtement, afin de préserver les milieux naturels traversés dans toute la mesure du

possible et limiter son impact visuel.

#### Chemins à préserver :

Les cheminements à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

### **Article N4 – Desserte par les réseaux**

---

#### *1/ Eau potable*

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

#### *2/ Assainissement*

##### Eaux usées :

- Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans le document graphique, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur et au SGA (Schéma Directeur d'Assainissement), est exigé. Il devra répondre aux objectifs de protection des milieux naturels, établis par la réglementation.

##### Eaux pluviales et de ruissellement :

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations de construction devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux , soit dans les fossés ou cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

##### *POUR LA REALISATION DE BASSIN DE RETENTION*

Sont autorisés : les exhaussements et affouillements de sol dès qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

#### *3/ Sécurité incendie*

x Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

#### *4/ Electricité et téléphone*

x Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

## 5/ Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

### **Article N5 – Superficie des terrains constructibles**

---

La superficie et la forme des parcelles doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au SGA (Schéma Général d'Assainissement).

### **Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux alignements et emprises de voies privées**

---

L'implantation des constructions est libre.

### **Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

L'implantation des constructions est libre.

### **Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

L'implantation des constructions est libre.

### **Article N9 – Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé

### **Article N10 – Hauteur maximum des constructions**

---

*Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment.*

### **Règle**

La hauteur au sommet des constructions est limitée à 10 mètres.

### **Règles particulières**

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

- constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

## **Article N11 – Aspect extérieur des constructions**

---

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : l'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

### **Objectifs**

Par le traitement de leur aspect extérieur les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en prenant en compte, les caractéristiques du contexte naturel, dans lequel elles s'insèrent.

### **Règles**

#### La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

#### Les matériaux

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction et des matériaux utilisés par les constructions voisines afin de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

#### Les couleurs

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

#### Les clôtures

L'aspect des clôtures ainsi que leur hauteur doit être en harmonie avec le paysage environnant.

#### Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

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

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

### **Les protections particulières**

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation ;
- leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

#### **Article N12 – Stationnement**

---

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction.

La localisation des stationnements doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.

#### **Article N13 – Espaces libres et plantations**

---

Non règlementé

#### **Article N14 – C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol)**

---

Sans objet.

**CHAPITRE 7 :**

**L E X I Q U E   D U   R E G L E M E N T**

*Les définitions figurant dans le lexique apportent des précisions sur des termes ou des notions développées dans le règlement.*

**Accès (article 3) :**

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

**Alignement (article 6)**

L'alignement est la limite séparative d'une voie ou place publique et des propriétés riveraines, quelle que soit la régularité de son tracé. Cette limite vaut verticalement, à l'aplomb d'elle-même.

On parle d'alignement futur s'il résulte d'une permission de voirie, ou quand il existe un emplacement réservé le long d'une voie ou place, en vue de son aménagement ou de son extension.

Les règles énoncées dans le présent règlement s'appliquent aux alignements actuels ou futurs, c'est-à-dire que dès qu'il existe un emplacement réservé pour l'aménagement ou l'extension d'une place ou voie, la règle s'applique systématiquement à l'alignement futur.

Les règles de ce même article s'appliquent aux **limites d'emprise de voie privée, actuelles ou futures**, c'est-à-dire qu'elles s'appliquent aux voies privées existantes à la date d'approbation du PLU ainsi qu'aux voies privées qui seront aménagées.

**Assainissement individuel ou autonome :**

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

**Clôture :**

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace). Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

**Constructions à destination agricole :**

Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de l'agriculteur et de sa famille.

**Cour commune :**

Une servitude de cour commune établie conformément aux dispositions de l'article **L.471-1** du Code de l'urbanisme permet de déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 8 du règlement de la zone concernée.

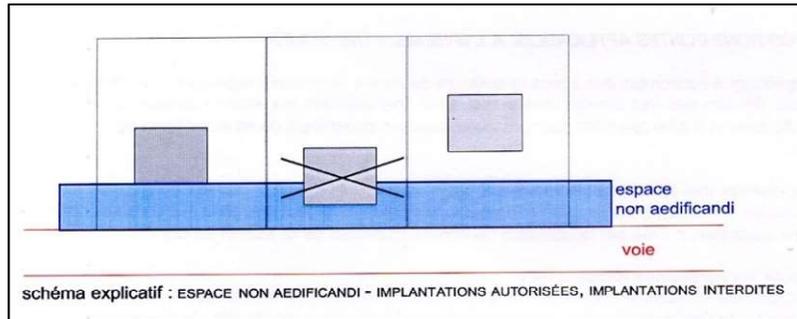
**Emprise au sol (article 9)**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale des parties non enterrées de la construction (de haut en bas) au sol.

**Coefficient d'emprise au sol :** Il s'agit du rapport de la surface d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes + projetées) à la surface du terrain d'assiette du projet.

**Equipements publics ou d'intérêt collectif :**

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif ; sanitaire ; social ; de l'enseignement et des services annexes ; culturel ; sportif et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt



collectif.

#### Espace non aedificandi :

Il s'agit d'emprises définies graphiquement interdisant l'implantation de toute construction, y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) et les clôtures.

#### Façade :

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et des parties enterrées).

#### Faitage :

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

#### Hauteur des constructions (article 10)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment **ou à l'acrotère pour les toitures terrasses**.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machinerie d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels.

#### Installations classées pour la protection de l'environnement :

Installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Les carrières sont assimilées à des installations classées.

#### Limites séparatives (article 7) :

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à l'alignement, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à l'alignement constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à l'alignement y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux alignements, les limites séparatives aboutissant à l'alignement sont assimilées à des limites latérales.

#### Marge de recul :

Il s'agit d'emprises définies graphiquement à l'intérieur desquelles toute construction (y compris les constructions enterrées, sauf disposition contraire du règlement de la zone concernée) est interdite, à l'exception des clôtures.

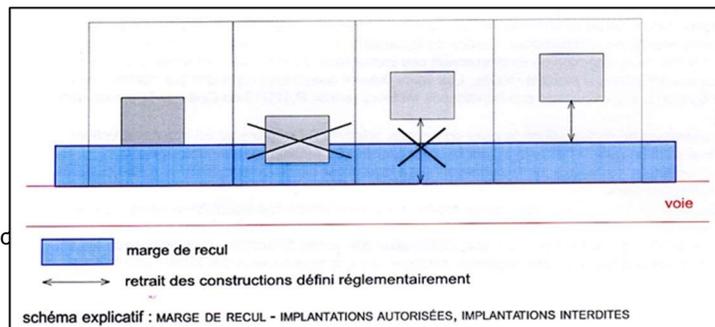
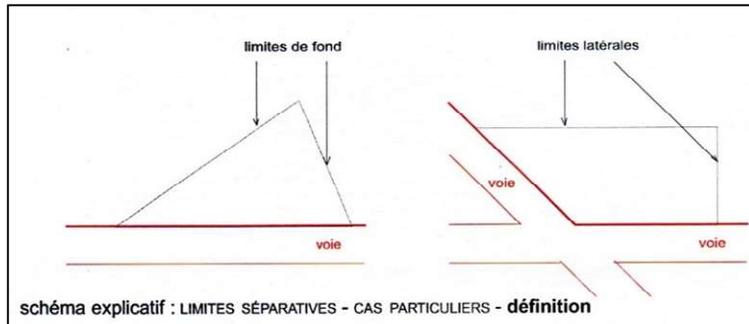
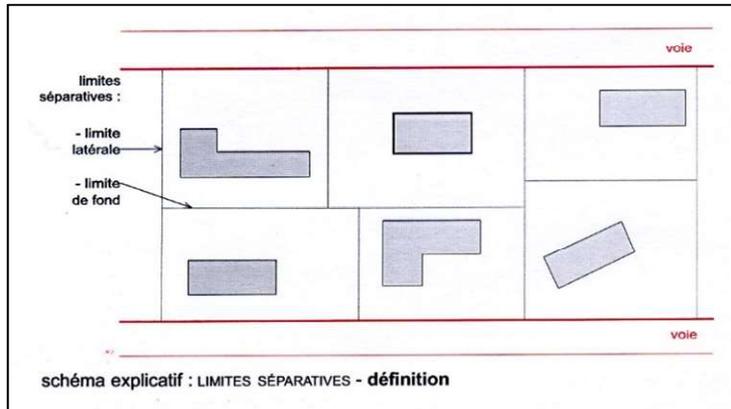
La marge de recul constitue un alignement ou une limite d'emprise de voie privée au sens de l'article 6 de la zone concernée.

#### Opération d'ensemble :

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issu de ladite opération.

#### Oriel :

Ouvrage vitré, en général en surplomb, formant une sorte de balcon clos sur un ou plusieurs étages.



**Pièces principales :**

Les pièces principales sont les chambres, les séjours pour l'habitation, les locaux de bureau où les personnes travaillent dans le cadre d'une activité professionnelle. La salle de bain n'est pas une pièce principale.

**Pignon :**

Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

**Surface de plancher :**

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Sont déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs. La surface de plancher correspond à l'espace réellement disponible pour les occupants des constructions.

**Surface de vente :**

Il s'agit des espaces affectés :

- a. à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- b. à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- c. au paiement des marchandises ;
- d. à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente:

- a. les locaux techniques ;
- b. les réserves ;
- c. les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- d. les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- e. les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- f. les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- g. les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

**Terrain (ou unité foncière ou lot ou îlot de propriété) :**

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, destiné à recevoir une construction.

**Voirie (article 3)**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

**Zone d'aménagement concerté :**

Zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.