

COMMUNE DE PUSIGNAN

DEPARTEMENT DU RHONE



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Date du dossier : novembre 2015

APPROUVE LE

atelier : anne gardoni
paysagistes architectes : urbanistes



a s e a

www.asea-avocats.com
Des avocats pour agir, s'organiser et se défendre



SOMMAIRE

AVANT PROPOS	p. 3
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	p. 5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p. 30
Chapitre I - Règlement applicable à la zone UA	p. 31
Chapitre II - Règlement applicable à la zone UB	p. 45
Chapitre III - Règlement applicable à la zone UC	p. 58
Chapitre IV - Règlement applicable à la zone UI	p. 70
Chapitre V - Règlement applicable à la zone UL	p. 83
Chapitre VI - Règlement applicable à la zone UV	p. 90
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p. 100
Chapitre I - Règlement applicable à la zone 1AU	p. 101
Chapitre II - Règlement applicable à la zone 2AU	p. 129
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p.147
Chapitre I - Règlement applicable à la zone A	p148
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	p. 163
Chapitre I - Règlement applicable à la zone N	p. 164
TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (Article 11 : Toutes zones sauf UI, UV, AUI et A)	p. 166
Chapitre I - chapitre i - règlement applicable à toutes les zones sauf UI, UV, AUI & A	p. 167

AVANT PROPOS

Que détermine le PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) détermine le droit des sols. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du PLU précise notamment les effets respectifs du règlement du PLU et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols.

Le titre II précise, entre autres, les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le PLU et indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones.

Les titres III, IV, V et VI déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Le titre VI régit l'aspect des constructions ainsi que les clôtures en limite de tènement (toutes zones sauf UI, UV, AUI et A).

Comment utiliser les documents ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Rechercher le règlement qui s'y applique

Pour cela, il faut repérer la parcelle sur **le document graphique « Destination générale des sols »** et la situer par rapport à la zone ou le secteur (désigné par des lettres), pour ensuite rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones.

Nota : se référer aux règlements applicables aux zones :

- UA pour UAd, UAc, UAca, UAmc.
- UB pour UBd, UBc, Ube.
- UC pour UCb, UCd, UCc.
- UI pour UI, UIco, UInn.
- UL pour UL.
- UV pour UV, UVc.
- 1AU pour 1AUBd, 1AUCd, 1AUL.
- 2AU pour 2AUCd, 2AUe, 2AUi.
- A pour A, Aa, Aco1, Aco2, Aape,
- N pour N, Nca, Ni, NL, Nu.

Dans chaque zone, le droit des sols est défini par seize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Les seize articles que l'on trouve dans chacune des zones sont les suivants :

- article 1 : occupations et utilisations du sol interdites,
- article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières,
- article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public,
- article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, assainissement, électricité, communication et télédiffusion),
- article 5 : superficie minimale des terrains constructibles,
- article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- article 9 : emprise au sol des constructions,
- article 10 : hauteur maximale des constructions,
- article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords,
- article 12 : aires de stationnement,
- article 13 : espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs,
- article 14 : coefficient d'occupation du sol,
- article 15 : performances énergétiques et environnementales
- article 16 : infrastructures et réseau de communication électronique

2. Rechercher les prescriptions complémentaires

Outre la destination générale des sols, **le document graphique « Destination générale des sols »** indique également **des ensembles végétalisés, des contraintes architecturales particulières, des contraintes de destination, et enfin des servitudes d'urbanisme particulières.** Si le terrain recherché est concerné par ceux-ci, il faudra se référer à la section 3 du Titre II pour connaître les prescriptions qui viennent s'ajouter au règlement de la zone.

De même, pour connaître pleinement le droit des sols concernant une parcelle, il conviendra après avoir lu le règlement, de se reporter **aux annexes du PLU** : « Servitudes d'Utilité Publique », « classement des infrastructures du dossier du PLU », ...

Enfin, des renseignements complémentaires peuvent être obtenus par :

- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- les documents graphiques,
- les annexes du dossier du PLU.

Nota : Pour une bonne compréhension du texte, les définitions de base sont données en titre I (section 9)

TITRE I -

DISPOSITIONS GENERALES

SECTION 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique sur le territoire de la commune de Pusignan.

SECTION 2 – PRÉSENTATION 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 articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le dossier du plan local d'urbanisme se décompose comme suit :

- Rapport de présentation : il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
- Projet d'aménagement et de développement durables : Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Orientations d'aménagement et de programmation 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 (échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, politique d'habitat, transport et déplacements,...)
- 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 de Pusignan.
- 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 et de programmation 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 RÈGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION OU À 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, CODE RURAL ET CODE DU PATRIMOINE)

- **L'article R111-2 du Code de l'urbanisme** 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 R111-4 du Code de l'urbanisme** qui prévoit que : « un projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- **L'article R111-15 du Code de l'urbanisme** dispose que « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- **L'article R111-21 du Code de l'urbanisme** en vertu duquel « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 ».
- **L'article L111-3 du Code rural** précise les règles de réciprocité pour les constructions agricoles :

- « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ».
 - « Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique ».
 - « Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations ».
 - « Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa ».
 - « Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent ».
- **l'article L531-14 du Code du patrimoine** (relatif à l'archéologie préventive) en vertu duquel : *« lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie ».*
- **le décret n°2004-490 du 3 juin 2004** relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive précise entre autres que *« en dehors des cas prévus au 1° de l'article 4 du même décret, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article 6 du même décret peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».* L'article 7 précise qu'en dehors des cas prévus au 1° de l'article 4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article 6 peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

2. LES SERVITUDES D'UTILITE 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.

3. RACCORDEMENT DES CONSTRUCTIONS AUX RÉSEAUX

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

- 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,
- au règlement sanitaire départemental,
- 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 ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.»

SECTION 4 – LES PERIMETRES PARTICULIERS AYANT UNE INCIDENCE SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

1. PÉRIMÈTRES DE PROTECTION

Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre : en application de l'article L571-10 du Code de l'environnement, les infrastructures de transport terrestre ont été identifiées et classées en cinq catégories par l'arrêté préfectoral du 25 juin 1999, qui détermine ainsi les secteurs exposés à des nuisances sonores. Dans ces secteurs, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement sont soumises à des prescriptions particulières de protection acoustique. L'arrêté préfectoral figure en annexe du plan local d'urbanisme.

La commune de Pusignan est traversée par plusieurs canalisations de transport de matières dangereuses :

- deux canalisations de transport de gaz naturel haute pression (Ars/Mions, antenne de Charvieu/Chavagneux), ainsi qu'un branchement poste de Pusignan DP et un poste de distribution publique
- canalisation de transport de CVM Saint-Fons/Balan,
- canalisation de transport d'éthylène Feyzin-Tavaux,
- canalisation de transport d'hydrocarbures oléoduc de défense commune (ODC), pipeline de FOS-LANGRES.

Ces ouvrages étant susceptibles de générer des risques très importants pour la santé ou la sécurité des populations voisines (zone de dangers très graves, zone de dangers graves, zone de dangers significatifs) des restrictions de construction ou d'installation sont prescrites en conformité avec l'article R. 123-11b du Code de l'Urbanisme (cf. pièce annexe).

1.1 Concernant les risques technologiques liés aux canalisations de transport de gaz :

En application du § 3 de la circulaire 2006-55 ou BSEI n°06-254 du 4 août 2006, des articles R.431-46j du code de l'urbanisme et des articles L.555-16 et R.555-30 du Code de l'Environnement, ainsi que l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, le règlement du PLU précise que :

- les ERP de plus de 100 personnes, les immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base ne peuvent être autorisés dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (« distance PEL » cf Tableau ci-dessous), sans preuve de compatibilité avec les ouvrages de transport de gaz naturel,
- dans la zone de dangers significatifs, c'est-à-dire à moins de «distance IRE» de la canalisation, GRTgaz -Pôle d'exploitation Rhône-Méditerranée - Equipe Régionale Travaux Tiers Evolution des Territoires - 33 rue Pétrequin -BP6407 - 69413 LYON Cedex 06 doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade avant-projet sommaire.

Canalisation	DN	PMS (bar)	(1) Zone de dangers très graves Distance (m)	(1) Zone de dangers graves Distance (m)	(1) Zone de dangers significatifs Distance (m)
ARTERE ARS-MIONS	500	67,7	140	195	245
ANTENNE DE CHARVIEU-CHAVAGNEUX	150	67,7	20	30	45
BRANCHEMENT POSTE DE PUSIGNAN DP	80	67.7	5	10	15
Poste					
PUSIGNAN Distribution Publique			35	35	35

(1) Zones de dangers définies dans la circulaire 2006-55 ou BSEI n°06-254

En application de l'arrêté du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées, le Maître d'Ouvrage du projet doit tenir compte, dans l'Etude de Dangers, de l'existence de la canalisation de transport de gaz et prévoir toute dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les canalisations.

Pour les canalisations de diamètre inférieur ou égal au Diamètre Nominal (DN) 150, les aménagements présentant des problématiques d'évacuation en particulier les aménagements de type hôpitaux, écoles, tribunes, maisons de retraites, EPAD, ect... les distances des effets sont étendues :

- la distance ELS est étendue à celle des PEL
- La distance des PEL est étendue à celle des IRE.

Par ailleurs, le code de l'environnement - chapitre V - titre V - livre V- impose :

- à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le « Guichet Unique des réseaux » (téléservice www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr) ou à défaut de se rendre en mairie, afin de prendre connaissance des nom et adresse des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT),
- aux exécutants de travaux (y compris ceux réalisant les voiries et branchements divers) de consulter également le Guichet Unique des réseaux et d'adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une Déclaration d'Intention de Commencement d Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'environnement, lorsque le nom de GRT gaz est indiqué en réponse à la construction du Guichet Unique des réseaux, aucun terrassement ne peut être entrepris tant que GRT gaz n'a pas répondu à la DICT.

Les bandes d'effets des zones de dangers ont été reportées sur le plan de zonage du présent PLU - carte 3/3 « Servitudes et contraintes ».

La prise en compte des règles de construction spécifiques à la nature du risque de la responsabilité du maître d'ouvrage.

1.2 Concernant les risques technologiques liés à la canalisation « Oléducs de défense commune « Fos – Langres »

Exploitant de la canalisation : TRAPIL

Dans les zones constructibles les risques technologiques liés aux infrastructures pétrolières devront être pris en compte conformément aux dispositions de l'arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Les zones d'effets définies ci-après devront être prises en compte.

Zones d'effets	Phénomènes dangereux retenus	
	<i>Brèche 12mm</i>	<i>Rupture totale</i>
Zone des effets irréversibles	46 m	320 m*
Zone des premiers effets létaux	38 m	200 m
Zone des effets létaux significatifs	31 m	200 m

*explosion

Dispositions réglementaires :

En l'application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'environnement (partie réglementaire) et depuis le 01/07/2012, pour les tous travaux situés dans une bande de 50 m de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante :

<http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr>

La prise en compte des règles de construction spécifiques à la nature du risque de la responsabilité du maître d'ouvrage.

2. PERIMETRE DE PRÉEMPTION

Le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire communal par délibération du 19 janvier 2009. Le Conseil municipal prendra une nouvelle délibération prolongeant ce dernier après approbation du PLU.

3. PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

La chapelle du cimetière dans le secteur de Moifond est un monument historique inscrit depuis le 8 mars 1982. Il s'agira de prendre en compte la protection de ce monument dans le cadre du Périmètre de Protection Modifié instauré en 2011 et figurant sur le règlement graphique (avis conforme) et du périmètre de 500 mètres (avis simple).

SECTION 5 - LES DIFFÉRENTES 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)**, correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension urbaine, et qui peuvent être urbanisés à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme, ou de la réalisation d'opérations d'équipement, d'aménagement ou de constructions prévues par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Ces zones peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- **les zones agricoles (dites zones A)**, recouvrant des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elles soient de nature agronomique, biologique ou économique.
- **les zones naturelles et forestières (dites zones N)**, regroupant des secteurs équipés ou non, de nature très variée, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément au principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie à l'article L121-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION 6 – CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME

1. ADAPTATIONS MINEURES (Article L123-1-9 Du Code de l'urbanisme)

« Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

2. TRAVAUX CONFORTATIFS, D'AMENAGEMENT OU DE RECONSTRUCTION APRES SINISTRE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Concernant les prescriptions particulières, l'article L123-5 du Code de l'urbanisme précise que :

- « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ».
- « l'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire ».

3. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES SOUS CONDITIONS À AUTORISATION D'URBANISME

Outre les constructions soumises de fait au régime des autorisations d'urbanisme, certaines occupations ou utilisations du sol doivent également s'y conformer :

- **l'édification des clôtures** dans les conditions fixées à l'article R421-12 du Code de l'urbanisme,
- **les démolitions**, conformément aux articles R 421-27 et R 421-28 du Code de l'urbanisme,
- **les coupes et abattages d'arbres** dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés,
- toute **destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L 123-1-5 III 2°** du Code de l'urbanisme.

SECTION 7 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU DOCUMENT

Définition, valeur juridique et champ d'application :

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique ; les premières citées 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. ELEMENTS ET ENSEMBLES BATIS OU VEGETALISES À PROTÉGER

> ELEMENTS ET ENSEMBLES VÉGÉTALISÉS

- 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 L130-1 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 protégés (article L 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme)

- Les espaces végétalisés protégés, 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.

> ELEMENTS ET ENSEMBLES BATIS

Les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 III 2° 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 dispositions particulières peuvent être demandées (se reporter au titre VI : article 11 – toutes zones hors UI, UV, AUI et A)

2. GESTION DES FORMES URBAINES

- Espace *non aedificandi*

Il s'agit d'une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non comprises les clôtures

- Retrait spécifique des constructions et bande d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voie.

Afin de respecter le caractère du lieu, des retraits spécifiques et des bandes d'implantation sont identifiés au document graphique.

3. SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

La liste des servitudes d'urbanisme particulières, identifiées ci-après, figure dans les dossiers communaux :

- **Les emplacements réservés (article L123-1-5 V u Code de l'urbanisme) pour équipement public ou d'intérêt général, espace vert ou terrain de sport public, voirie, cheminement piéton et cycle.**
- **Les servitudes de projet (article L.123-2 a) du Code de l'urbanisme) repérées aux documents graphiques sous la légende « périmètres d'étude de projet ».**
- **Les secteurs de mixité sociale (article L.123-1-5 4 ° du Code de l'urbanisme) toute opération de construction comportant au minimum 500 m² de surface de plancher doit consacrer 20% de logements locatifs aidés. Pour les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation, la collectivité se réserve le droit d'exiger un maximum de 25% de logements locatifs aidés.**

SECTION 8 – LES DISPOSITIONS ECRITES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des zones et secteurs de zones, du présent règlement, sauf indication contraire. Toutefois, dès lors que les prescriptions particulières sont édictées aux articles correspondants dans les règlements de zone et qui ne leur sont pas contraires, celles-ci complètent ou se substituent aux règles fixées ci-après.

1. PERIMETRES DE RISQUES ET NUISANCES

1.1. Risques géologiques et retrait-gonflement d'argiles

La cartographie de la susceptibilité aux mouvements de terrains réalisée par le BRGM (en 2012) au 1/25000ème n'étant pas suffisamment adaptée au PLU, qui requiert un zonage du risque à l'échelle de la parcelle, une étude des risques géologiques a été réalisée en 2014 par le bureau d'étude Géotec.

Un nouveau zonage a été établi selon la nature du risque (glissements de terrain, chutes de pierres et coulées de boue) et son niveau estimé. Cette classification a permis de mettre en place des dispositions particulières en fonction du niveau de risque. Sur le territoire de la commune de Pusignan, aucune zone urbanisable ou urbanisée n'est concernée par des risques forts de glissement de terrain. Les zones de risque fort ne concernent que des zones naturelles inconstructibles. Quelques secteurs urbanisés du bourg sont concernés par des risques faibles et moyens. Ces risques se situent au niveau des pentes faibles et modérées de la butte.

Le **risque élevé de chutes de pierre** (niveau fort) a été identifié exclusivement les fronts de l'ancienne carrière du secteur Sous Roche classé en zone naturelle inconstructible.

CLASSIFICATION DU NIVEAU DE RISQUE (issue de l'étude géotechnique réalisée par Géotec)

Niveau de risque	Critères	Zonage
Très faible à nul	zones de pentes faibles (<10°) formées dans des matériaux morainiques, des colluvions et éboulis à composante argileuse	
Faible	zones de pentes faibles à modérées (10° à 20°) formées dans des matériaux morainiques, des colluvions et éboulis à composante argileuse ; zone de régression potentielle autour des zones d'aléa moyen	
Moyen	zones de pentes faibles à modérées (10° à 20°) formées dans des lœss ; zones de pentes modérées (20° à 30°) formées dans des matériaux morainiques, des colluvions et éboulis à composante argileuse	
Fort	zones de pentes fortes (> 30°) formées dans des matériaux morainiques, des colluvions et éboulis à composante argileuse ; zones montrant des indices d'anciens glissements	

IMPACTE SUR LA CONSTRUCTIBILITE DES PARCELLES

Les zones de risque très faible à nul et faible

Les zones de **risque très faible à nul et faible** pourront être **construites sans dispositions particulières** vis-à-vis des risques mouvements de terrains autres que le respect des D.T.U. et règles de l'art, notamment pour les fondations, les terrassements et la gestion des eaux.

Les zones affectées par un risque moyen

Les zones affectées par un **risque moyen** devront suivre les principes suivants :

- Pour les **zones non bâties** : **toute construction nouvelle est interdite,**
- Pour les **zones bâties** : **est autorisé le maintien du bâti existant sans augmentation de la vulnérabilité et les extensions limitées.**

Les règles de construction spécifique à la nature du risque sont données en annexe du PLU, **leur prise en compte relève la responsabilité du maître d'ouvrage.**

Les zones concernées par les risques forts

Les zones concernées par les **risques forts** sur la commune sont toutes situées en zone N et sont de fait **inconstructibles.**

Les règles de constructions parasismiques

L'ensemble de la commune de Pusignan est classée en zone 3 dite zone à sismicité modérée. Par conséquent, la commune devra intégrer les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments concernés par la zone 3.

La prise en compte des règles de construction spécifiques à la nature du risque relève de la **responsabilité du maître d'ouvrage.** Dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation, un document établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 de ce code, attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte, au stade de la conception, des règles parasismiques et paracycloniques prévues par l'article L. 563-1 du code de l'environnement, en application de l'article R 431-16 d du code de l'urbanisme.

Le niveau de protection parasismique du bâtiment doit être modulé en fonction de l'enjeu associé. Une classification des bâtiments en catégories d'importance est donc établie en fonction du risque pour la sécurité des personnes et le risque socio-économique que représenterait leur défaillance. L'article R.563-3 du Code de l'Environnement définit 4 catégories d'importance pour les ouvrages « à risque normal » :

- **Catégorie d'importance I** : ceux dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité socio-économique ;
- **Catégorie d'importance II** : ceux dont la défaillance présente un risque dit moyen pour les personnes ;
- **Catégorie d'importance III** : ceux dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ;
- **Catégorie d'importance IV** : ceux dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public.

Ces 4 classes sont précisées pour les bâtiments dans l'[arrêté du 22 octobre 2010 modifié](#) et décrites dans le tableau suivant. Elles s'appliquent aussi bien au bâti nouveau qu'au bâti existant. **Dans le cas de travaux sur un bâtiment existant, la catégorie d'importance à considérer est celle du bâtiment après travaux ou changement de destination. Pour les bâtiments constitués de diverses parties relevant de catégories d'importance différentes, c'est le classement le plus contraignant qui s'applique à leur ensemble.**

catégorie	Définition
I	<ul style="list-style-type: none"> les bâtiments dans lesquels est exclue toute activité humaine nécessitant un séjour de longue durée et non visés par les autres catégories
II	<ul style="list-style-type: none"> les bâtiments d'habitation individuelle ; les établissements recevant du public des 4^e et 5^e catégories au sens des articles R. 123-2 et R. 123-19 du code de la construction et de l'habitation, à l'exception des établissements scolaires ; les bâtiments dont la hauteur est inférieure ou égale à 28 mètres ; les bâtiments d'habitation collective ; les bâtiments à usage commercial ou de bureaux, non classés établissements recevant du public au sens de l'article R. 123-2 du code de la construction et de l'habitation, pouvant accueillir simultanément un nombre de personnes au plus égal à 300 ; les bâtiments destinés à l'exercice d'une activité industrielle pouvant accueillir simultanément un nombre de personnes au plus égal à 300 ; les bâtiments abritant les parcs de stationnement ouverts au public.
III	<ul style="list-style-type: none"> les établissements scolaires ; les établissements recevant du public des 1^e, 2 et 3^e catégories au sens des articles R. 123-2 et R. 123-19 du code de la construction et de l'habitation ; les bâtiments dont la hauteur dépasse 28 mètres : <ul style="list-style-type: none"> bâtiments d'habitation collective ; bâtiments à usage de bureaux. les autres bâtiments pouvant accueillir simultanément plus de 300 personnes appartenant notamment aux types suivants : <ul style="list-style-type: none"> les bâtiments à usage commercial ou de bureaux, non classés établissements recevant du public au sens de l'article R. 123-2 du code de la construction et de l'habitation ; les bâtiments destinés à l'exercice d'une activité industrielle ; les bâtiments des établissements sanitaires et sociaux, à l'exception de ceux des établissements de santé qui dispensent des soins de courte durée ou concernant des affections graves pendant leur phase aiguë en médecine, chirurgie et obstétrique et qui sont mentionnés à la catégorie d'importance IV ci-dessous. les bâtiments des centres de production collective d'énergie répondant au moins à l'un des trois critères suivants, quelle que soit leur capacité d'accueil : <ul style="list-style-type: none"> la production électrique est supérieure au seuil de 40 MW électrique ; la production thermique est supérieure au seuil de 20 MW thermique ; le débit d'injection dans le réseau de gaz est supérieur à 2 000 Nm³/ h.
IV	<ul style="list-style-type: none"> les bâtiments dont la protection est primordiale pour les besoins de la sécurité civile et de la défense nationale ainsi que pour le maintien de l'ordre public et comprenant notamment : <ul style="list-style-type: none"> les bâtiments abritant les moyens de secours en personnels et matériels et présentant un caractère opérationnel ; les bâtiments définis par le ministre chargé de la défense, abritant le personnel et le matériel de la défense et présentant un caractère opérationnel ; les bâtiments contribuant au maintien des communications, et comprenant

catégorie	Définition
	<p>notamment ceux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ des centres principaux vitaux des réseaux de télécommunications ouverts au public ; ○ des centres de diffusion et de réception de l'information ; ○ des tours hertziennes stratégiques. • les bâtiments et toutes leurs dépendances fonctionnelles assurant le contrôle de la circulation aérienne des aérodromes classés dans les catégories A, B et C2 suivant les instructions techniques pour les aérodromes civils (ITAC) édictées par la direction générale de l'aviation civile, dénommées respectivement 4 C, 4 D et 4 E suivant l'organisation de l'aviation civile internationale (OACI) ; • les bâtiments des établissements de santé qui dispensent des soins de courte durée ou concernant des affections graves pendant leur phase aiguë en médecine, chirurgie et obstétrique ; • les bâtiments de production ou de stockage d'eau potable ; • les bâtiments des centres de distribution publique de l'énergie ; • les bâtiments des centres météorologiques.

Les règles de construction parasismique

Les règles de construction parasismique applicables aux **bâtiments « à risque normal »**, définies dans l'arrêté du 22 octobre 2010, en vigueur à compter du 1^{er} mai 2011, reposent sur les normes Eurocode 8 (EC8). Les transpositions françaises des normes EC8 à appliquer pour les bâtiments sont les normes NF EN 1998-1, NF EN 1998-3 et NF EN 1998-5 et les annexes nationales associées. L'Eurocode 8 s'inscrit dans un vaste projet d'Eurocodes structuraux, visant à harmoniser les techniques de construction dans l'Union européenne. Il bénéficie des progrès récents du génie parasismique.

Les règles de construction doivent être précédées d'une attention particulière relative à l'implantation de la construction et à la conception de la structure. Puis, en aval du dimensionnement, ces règles doivent être accompagnées d'un soin particulier lors de l'exécution des travaux.

Les règles simplifiées

Le maître d'ouvrage a la possibilité de recourir à des règles simplifiées (qui dispensent de l'EC8) pour la construction de bâtiments simples ne nécessitant pas de calculs de structure approfondis :

- les règles de construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés, dites **règles PS-MI 89**, révisées 1992 (norme NF P 06-014, mars 1995) s'appliquent aux bâtiments de catégorie II répondant à un certain nombre de critères (nature et portance du sol, régularité et forme du bâtiment, charge d'exploitation des planchers), notamment géométriques, dans les zones de sismicité 3 et 4.

Règles applicables aux bâtiments neufs

Les règles de construction applicables aux bâtiments neufs dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité dans laquelle il se trouve. Il n'y a pas d'exigence réglementaire si le bâtiment est en zone 1, ou s'il appartient à la catégorie d'importance I, ou s'il est en catégorie II en zone 2. Les règles simplifiées susmentionnées peuvent être utilisées (si les critères du domaine d'application sont vérifiés) pour les bâtiments de catégorie II, ainsi que pour les établissements scolaires en zone 2.

Règles de construction parasismique applicables aux bâtiments neufs selon leur zone de sismicité et leur catégorie d'importance :

☒ Catégorie d'importance des bâtiments

		I	II	III	IV
Zones de sismicité					
Zone 1	aucune exigence				
Zone 2	aucune exigence			Eurocode 8 ¹ $a_g=0,7 \text{ m/s}^2$	
Zone 3	PS-MI ²	Eurocode 8 ³ $a_g=1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_g=1,1 \text{ m/s}^2$		
Zone 4	PS-MI ²	Eurocode 8 ³ $a_g=1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_g=1,6 \text{ m/s}^2$		
Zone 5	CP-MI ²	Eurocode 8 ³ $a_g=3 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_g=3 \text{ m/s}^2$		

¹ Application possible (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

² Application possible du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

³ Application obligatoire des règles Eurocode 8

Règles applicables aux bâtiments existants

Pour les bâtiments existants, la réglementation n'impose pas dans le cas général de travaux de renforcement. Néanmoins, le principe de base de la réglementation est le suivant : si des travaux sont réalisés sur des bâtiments existants, ils ne doivent pas aggraver la **vulnérabilité** de ces bâtiments au **séisme**. Si des travaux entraînant une modification importante de la structure sont envisagés (création importante de surface, suppression de plancher, suppression de contreventement, ajout d'un équipement lourd en toiture), un dimensionnement est nécessaire avec action sismique égale à 60 % de celle pour le bâtiment neuf. Les règles PS-MI et CP-MI peuvent également être utilisées dans le cas de travaux sur des bâtiments existants, si les conditions d'applicabilité sont respectées.

Zone de sismicité	Catégorie bâtiment	Nature des travaux	Règles de construction
3	II	> 30 % de surface de plancher créée > 30 % de plancher supprimé à un niveau Conditions PS-MI respectées	PS-MI Zone 2
	II	> 30 % de surface de plancher créée > 30 % de plancher supprimé à un niveau	Eurocode 8 $a_g=0,66 \text{ m/s}^2$
	III		
	IV		

1.2. Nuisances liées aux activités industrielles, artisanales, scientifiques et techniques :

Les constructions à destination industrielle, technique, scientifique ou artisanale doivent être conçues (qu'elles fassent ou non l'objet d'un classement au titre de la loi de 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement), de manière à prévenir toute incommodité pour le voisinage et d'éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement conformément à l'article R111-2 du Code de l'urbanisme. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée.

1.3. Nuisances liées aux infrastructures terrestres

En conformité avec la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les **arrêtés préfectoraux du département du Rhône du 2 juillet 2009** et les arrêtés portant mise à jour du 23 juillet 2013 et du 15 septembre 2015, ont effectué un classement pour les infrastructures suivantes :

Voies routières :

- Autoroute A432 (catégorie 2), bande d'isolement de 250 m,
- RD 332 (catégorie 3) bande d'isolement de 100 m, de la limite départementale (Isère) à la RD 517,
- RD 517E (catégorie 3), bande d'isolement de 100 m, de la RD517 à la voie AER,
- Route Nationale (catégorie 3), bande d'isolement de 100 m, de la limite communale de Meyzieu à la limite départementale (Isère),
- RD 6E (catégorie 4) bande d'isolement de 100 m, de la limite départementale (Isère) à la RD 517,
- Voie aéroport (catégorie 4) bande d'isolement de 100 m, de la RD 517E à la limite communale de Colombier Saugnieu.

Voie ferrée :

- Ligne de Combs- la ville à Saint Louis (LGV) (catégorie 1), bande d'isolement de 300 m, de la limite départementale à la limite communale de Colombier Saugnieu.
- *Tramway Leslys (catégorie 4), bande d'isolement de 30 m, de la communale de Meyzieu à la limite communale de Colombier Saugnieu.*

1.4. Modalités réglementaires particulières liées à la prise en compte du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry

Dans les zones U et AU du PLU, certains secteurs sont situés sous l'emprise du PEB (Plan d'Exposition au Bruit) de l'aéroport de Lyon-Saint Exupéry et soumis à des conditions d'occupations et d'utilisations du sol très restrictives en termes de développement de l'habitat.

Ainsi le PEB distingue 4 zones :

- Zone A : Exposition au bruit très forte
- Zone B : Exposition au bruit forte
- Zone C : Exposition au bruit modérée
- Zone D : Exposition au bruit faible

Les conditions de constructibilité sont les suivantes :

	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D	
Constructions nouvelles					
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs de transit	Autorisés				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou artisanales	Autorisés dans les secteurs déjà urbanisés	Autorisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	Autorisés dans les secteurs déjà urbanisés	Autorisés			
Immeubles collectifs à usage d'habitation	Non autorisés				
Habitat groupé (lotissement...), parcs résidentiels de loisirs	Non autorisés				
Maison d'habitation individuelle	Non autorisées		Autorisées si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipement public et si n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil	Autorisés sous réserve d'une isolation acoustique	
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	Admises si elles ne risquent pas d'entraîner l'implantation d'une population permanente				
Equipements de superstructures nécessaires à l'activité aéroportuaire	Autorisés s'ils ne peuvent être localisés ailleurs		Autorisés		
Equipements publics	Autorisés s'ils sont indispensables aux populations existantes et s'ils ne peuvent être localisés ailleurs		Autorisés		
Interventions sur l'existant					
Opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant	Autorisés sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil		Admises dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics et avec un faible accroissement de la capacité d'accueil		
Amélioration et extension mesurée ou reconstruction des constructions existantes	Autorisée s'il n'y a pas un accroissement assimilable à la construction d'un nouveau logement				
Renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, opération de réhabilitation et de réaménagement urbain	Non autorisés		Autorisés si n'entraînent pas d'augmentation significative de la population soumise aux nuisances sonores.		

SECTION 9 – DEFINITIONS DE BASE

Affouillement – exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols (non autorisés par un permis de construire) sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Activité agricole

Définition au sens de l'article L.311-1 du code rural

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

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

Aires de stationnement :

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

Aires de jeux et de sports :

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

Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Les annexes sont des constructions attenantes ou non attenantes à l'habitation, situées sur le même tènement et dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, piscines ou garages etc

Association foncière urbaine (A.F.U.) :

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Caravane

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

Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, elle est subordonnée à une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme (sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière). Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Constructions à usage d'activité économique

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier
- de commerce
- de bureaux ou de services
- artisanal
- industriel
- d'entrepôts commerciaux
- de stationnement
- agricole

et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

Constructions à usage d'équipement collectif

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

Constructions à usage d'entrepôt commercial

Il s'agit de bâtiments caractéristiques de type bâtiments de logistique, à ne pas confondre avec la surface de réserve dans les bâtiments à usage commercial.

Constructions à usage de stationnement

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

Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

Il s'agit de toutes occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation dans le cadre de l'activité agricole comme :

- bâtiments d'habitation (logement de l'exploitant et logement du personnel)
- constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation).
- les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole
- dans le cadre des activités de tourisme à la ferme, le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes et fermes-auberges.
- bâtiments liés à la vente des produits agricoles locaux
- bâtiments techniques liés à l'exploitation

Dépôt de véhicules

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

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

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

Ex : garages collectifs de caravanes.

L'élément à prendre en compte pour soumettre ces aires et dépôts à autorisation n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins 10 unités après un aménagement même sommaire (accès, terrassement...).

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

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Emplacement Réserve :

- Article L 123-1-5 V du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le PLU est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais fixés aux articles L230.1 et suivants.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan Local d'Urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13.10 et L 13.11 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Emprise au sol

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la projection verticale au sol de la Surface de Plancher du corps de bâtiment

Espaces boisés classés

Les PLU. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.E.S., pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.E.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111-16 du Code de la construction et de l'habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R.111-32 et R.111-32-1 du Code de l'urbanisme.

Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est calculée en référence au terrain naturel.

Les gaines, souches, cheminées ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasse et l'utilisation des énergies renouvelables, ainsi que tout acrotère de moins de 1,00 mètre à partir de l'étanchéité sur dalle, ne sont pas compris dans ce calcul.

Dans le cas d'un terrain plat :

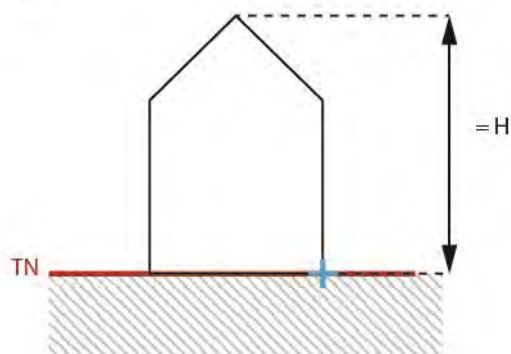
La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le niveau du terrain naturel avant travaux et le point le plus élevé de ce bâtiment.

Dans le cas d'un terrain en pente :

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée du point de référence - défini à partir de la projection verticale du point le plus aval de la construction sur le terrain naturel - jusqu'au point le plus élevé de ce bâtiment.

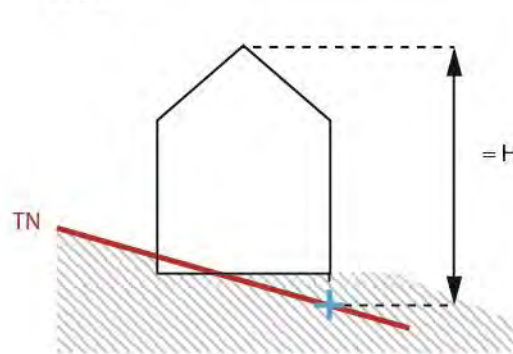
Dans ces deux cas : si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le tènement la recevant.

cas 1



+ point de référence

cas 2



Impasse

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

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation)

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

Lotissement art. L.442-1

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

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

Parcs d'attractions art. R421-19 du Code de l'urbanisme

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à 3 mois ... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Piscine

Une piscine est une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières.

Reconstruction à l'identique (article L.111.3)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, et régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il ne présente aucune gêne pour la sécurité publique.

Stationnement de caravanes

Le stationnement de caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit qu'elle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R.111-38 et R.111-39 du code de l'urbanisme, et pour les motifs définis par l'article R.111-43. Si tel n'est pas le cas, le stationnement d'une caravane sur un terrain pendant moins de 3 mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale (cf R.421-5).

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

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

Surface de Plancher (articles L.112.1 et R.112.2 du Code de l'Urbanisme)

La surface de plancher de la construction est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Peuvent être déduites des surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves et des celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que dans les immeubles collectifs une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Surface minimum d'installation

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

Tènement

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

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Voirie

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

ZAC

Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés

TITRE II -

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond aux noyaux historiques de la commune ainsi qu'à leur environnement immédiat. Ce secteur est caractérisé par une densité relativement importante, des alignements bâtis, ainsi qu'un patrimoine architectural que le PLU s'attache à préserver.

Cette zone est réservée à l'habitation ainsi qu'aux activités compatibles avec sa destination principale (activités de service, artisanat), l'objectif étant de compléter et de densifier les tissus existants tout en conservant leur caractère.

Elle comprend plusieurs secteurs spécifiques dont la constructibilité est soumise au règlement du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Lyon-Saint Exupéry:

- un secteur UAc inclus dans la zone C du PEB,
- un secteur UAca correspondant à une poche d'activités et inclus dans la zone C du PEB
- un secteur UAmc correspondant au cœur historique de Moifond et inclus dans la zone C du PEB,
- un secteur UAd, inclus dans la zone D du PEB.

Des secteurs correspondant à des zones exposées aux risques de glissement de terrain (aléa moyen) sont identifiés sur le plan de zonage. Sur ces secteurs, toute construction est soumise à des dispositions particulières (Cf. Titre 1 – section 8 – paragraphe 1.1 du présent PLU). Les règles de construction spécifiques à la nature du risque sont données en annexe du PLU, **leur prise en compte relève de la responsabilité du maître d'ouvrage.**

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation définit les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur de la place de la Bascule et des tènements limitrophes, en plus des règles de la zone urbaine correspondante.

La zone UA comporte un périmètre soumis à l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme. A ce titre une servitude de projet est mise en place pour une durée maximale de 5 ans. Les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 5 m² sont interdites

Dans la zone UA, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du 3 juillet 2009 et conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les garages collectifs de caravanes,
- les campings et caravanings,
- le stationnement de caravanes,
- les dépôts de véhicules, y compris le stationnement de longue durée,
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs,

- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre,
- les affouillements et exhaussements du sol ou ouvrages techniques, sauf ceux indispensables à la construction et aux équipements collectifs,
- les constructions industrielles,
- les constructions à usage d'entrepôt à l'exception des entrepôts liés à une activité artisanale autorisée dans l'article 2,
- l'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- les constructions agricoles à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations des sols suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- les sièges d'exploitation agricole,
- les bâtiments nécessaires à l'usage agricole en harmonie avec le tissu et le paysage,
- les constructions liées aux activités de tourisme à la ferme, l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes et fermes-auberges.
- les annexes, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone,
- les bases de vie nécessaires à la réalisation d'un chantier et pour sa durée,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans, et régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il ne présente aucune gêne pour la sécurité publique.
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, identifiées aux documents graphiques comme « patrimoine à préserver », doivent être conçues pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles et historiques,
- la compatibilité de l'urbanisation du centre avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- la réalisation de locaux d'activités situés au rez-de-chaussée sur rue est autorisée dans la limite totale de 400 m² de surface de plancher pour les activités de service et de 100 m² de surface de plancher pour les commerces, y compris les surfaces de réserve,
- les constructions à usage artisanal, dans la limite de 200 m² de surface de plancher sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage,
-

Logements locatifs aidés :

Au titre de l'article L.123-1-5 4° du code de l'urbanisme toute opération de construction comportant au minimum 500 m² de surface de plancher doit consacrer au minimum 20% de logements locatifs aidés.

1. DANS LES SECTEURS UAd

Le changement de destination des RDC commerciaux en habitation est interdit.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - Accès et voirie

1. ACCES

L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ils doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être réalisés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, intensité du trafic),
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

2. VOIRIE

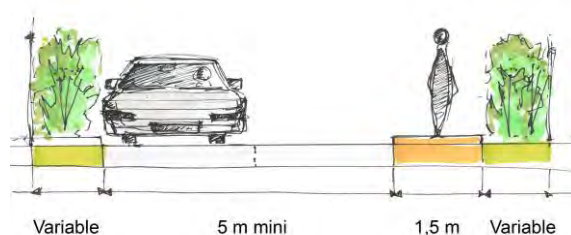
Les voies publiques et privées doivent :

- avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères.
- être raccordées aux deux extrémités aux voies existantes ou à créer. En cas d'impossibilité, des voies en impasse pourront être autorisées avec des aménagements permettant aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (zone de retournement pour les véhicules de services).

Les voies réservées à la desserte interne d'opérations d'ensemble doivent proposer:

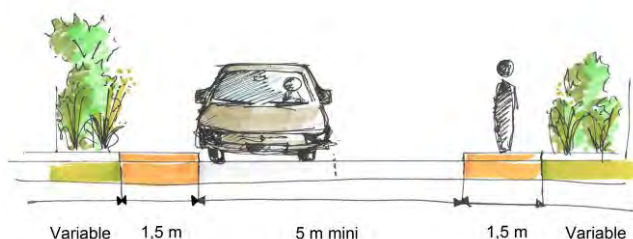
Pour les opérations de 2 à 5 logements :

- une bande roulante de 5,00 mètres minimum,
- un cheminement piétons et cycles d'1,50 mètre sans obstacle.



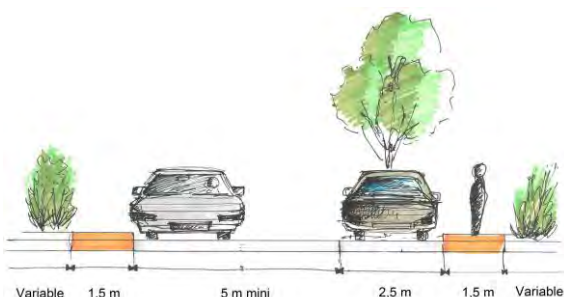
Pour les opérations de 5 à 10 logements :

- une bande roulante de 5,00 mètres minimum,
- un cheminement piétons et cycles, de part et d'autre de la bande roulante, d'1,50 mètre sans obstacle.



Pour les opérations comprenant plus de 10 logements :

- une bande roulante de 5,00 mètres minimum,
- des stationnements visiteurs le long de la voie d'une largeur de 2,50 mètres,
- un cheminement piétons et cycles, de part et d'autre de la bande roulante, d'1,50 mètre sans obstacle.



Dans le cas d'une division d'un terrain, pour des raisons de sécurité, il pourra être imposé de regrouper les accès.

Un espace adapté au stockage des ordures ménagères devra également être prévu. La surface et l'accès seront adaptés à l'approche des véhicules de collecte et son emplacement sera localisé en limite de la voie publique.

L'espace sera prévu pour le dégagement des véhicules particuliers, ainsi que pour le dépôt des ordures et la relève des boîtes aux lettres.

ARTICLE UA4 - Desserte par les réseaux

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

A. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut

être subordonnée à un prétraitement approprié avec établissement d'une autorisation de raccordement.

Les piscines doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à l'autorisation préalable du gestionnaire et est interdit dans le milieu naturel.

Zones non desservies : en l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées public ou dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (cf. S.P.A.N.C.)

B. Eaux pluviales :

Dans tous les secteurs des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols. Les eaux de ruissellement des toitures et de la parcelle doivent être infiltrées au niveau de chaque parcelle. Aucun rejet n'est autorisé sur le domaine public.

3. ELECTRICITE- TELEPHONE-TELEVISION (câble)

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'électricité. Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision (câble) doivent obligatoirement être enterrés. Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4. GAZ

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, des logettes seront disposées en limite de propriété.

ARTICLE UA5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

ARTICLE UA6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques et privées

Le statut des voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées.

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toitures, corniches, balcons en étage, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.

Surplombs et débords sur voies et emprises publiques

Pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, un débord de 0,25 mètre maximum, conformément au règlement de voirie, sur les voies et emprises publiques est autorisé.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

En l'absence de prescriptions repérées sur le document graphique les constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 4 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie.

Au-delà de la bande de continuité, une fois celle dernière investie ou simultanément à la réalisation de plusieurs constructions, l'implantation de nouvelles constructions est régie par les dispositions de l'article 7.

Dans le cadre d'une implantation avec un recul:

- la continuité de l'alignement devra obligatoirement être assurée par des éléments architecturaux tels que porches, murs etc... afin de clairement délimiter l'espace rue.
- l'espace entre l'alignement et la construction en retrait devra faire l'objet d'un traitement particulier tel que jardins, cour fermée etc.

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. AUTRES PRESCRIPTIONS

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus, mais devant être compatibles avec les règles de sécurité et de visibilité par rapport aux voies, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- si des prescriptions spécifiques figurent dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- pour la mise en valeur d'un élément bâti, ensemble bâti ou végétal remarquable, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme,
- pour respecter la ligne d'implantation des bâtiments voisins,
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, et au stationnement,
- prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une localisation au contact de plusieurs voies (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion et de la visibilité,
- les piscines doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport aux voies et emprises publiques (bord du bassin),
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, du bâti environnant, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

ARTICLE UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toitures, corniches, balcons en étage, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les isolations extérieures du bâtiment dans la limite de 0,25 mètre.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Cas 1 : Afin de maintenir le caractère urbain de la zone UA marqué par un alignement du bâti, **les nouvelles constructions s'implanteront en continuité des constructions existantes.**

Cas 2 : Lorsque sur les parcelles voisines aucune construction n'est implantée en limite, **la nouvelle construction s'implantera sur au moins une des limites séparatives latérales.**

Dans ces deux cas lorsque la construction ne s'étend pas d'une limite latérale à l'autre, la distance comptée entre la nouvelle construction et la limite séparative latérale opposée ne devra pas être inférieure à 4 mètres.

De manière générale, les constructions s'implanteront en cohérence avec le paysage de la rue dans laquelle elles s'inscrivent (orientation du bâti, implantation sur la parcelle,...).

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. AUTRES PRESCRIPTIONS

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

- si des prescriptions spécifiques figurent dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- pour la mise en valeur d'un élément bâti, ensemble bâti ou végétal remarquable, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.123-1-5 III 2 ° du Code de l'Urbanisme,
- pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, et au stationnement,
- pour la réalisation de piscines, un retrait d'au moins 1,50 mètre est imposé entre le bord du bassin et la limite de parcelle,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, du bâti environnant, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public,

- pour la réalisation d'opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée.

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol

En zone UAd: C.E.S. de 60%.

Autres zones: Non règlementé.

ARTICLE UA10 - Hauteur maximale des constructions

Définition

La hauteur d'un bâtiment est calculée en référence au terrain naturel.

Les gaines, souches, cheminées ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasse et l'utilisation des énergies renouvelables, ainsi que tout acrotère de moins de 1,00 mètre à partir de l'étanchéité sur dalle, ne sont pas compris dans ce calcul.

Dans le cas d'un terrain plat :

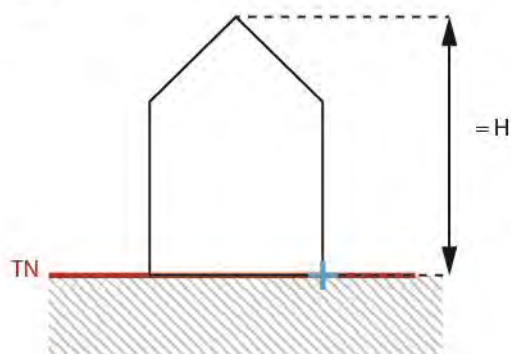
La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le niveau du terrain naturel avant travaux et le point le plus élevé de ce bâtiment.

Dans le cas d'un terrain en pente :

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée du point de référence - défini à partir de la projection verticale du point le plus aval de la construction sur le terrain naturel - jusqu'au point le plus élevé de ce bâtiment.

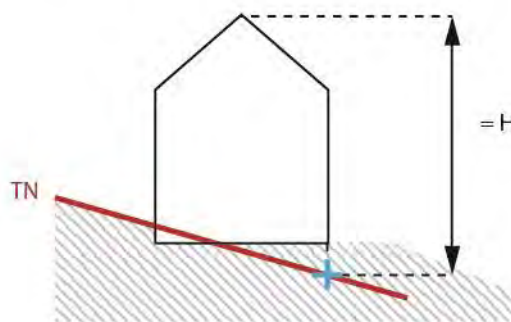
Dans ces deux cas : si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le terrain la recevant.

cas 1



+ point de référence

cas 2



1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Dans les secteurs UAd et UAc

La hauteur maximale des constructions disposant d'une toiture à pans ou d'une toiture terrasse avec un dernier niveau en attique est fixée à **12 mètres**.

La hauteur maximale des constructions disposant d'une toiture terrasse sans attique est fixée à **9 mètres**.

La hauteur maximale pourra être augmentée de 1 mètre pour les constructions disposant d'un rez-de-chaussée à vocation d'activité (commerce, service).

Dans le secteur UAmc

La hauteur maximale des constructions disposant d'une toiture à pans ou d'une toiture terrasse est fixée à **9 mètres**.

Dans tous les secteurs

La hauteur des annexes séparées de l'habitation ne doit pas excéder **4 mètres**.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE UA11 - Aspect extérieur des constructions

Se reporter au Titre VI : Aspect extérieur des constructions.

ARTICLE UA 12 - Stationnement des véhicules

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

1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

1.1. Prescriptions générales

Il est exigé :

- deux places de stationnement au minimum par logement aussi bien pour les nouvelles constructions que pour les extensions de bâtiments (lorsque celles-ci créent de nouveaux logements).
- pour les constructions comportant au moins 4 logements, une place supplémentaire par tranche de 4 logements doit être ajoutée afin de satisfaire les besoins liés au stationnement des visiteurs,
- dans les opérations de plus de 10 logements, au moins 50% du total des places de stationnement exigées au titre du projet doivent être :

- soit aménagées dans le volume de la construction principale (pour l'habitat collectif),
- soit regroupées dans une poche mutualisée (habitat individuel et intermédiaire).
- un minimum d'une place pour les opérations de plus de 10 logements, pour les personnes à mobilité réduite. Ces places de stationnement doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité aux personnes à mobilité réduite, y compris celles se déplaçant en fauteuil roulant.

1.2. Dispositions particulières

Programmes locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat

Seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée (article L123-1-13 du Code de l'urbanisme).

Deux roues

Toute construction de plus de 4 logements devra comporter un local collectif clos de préférence par des dispositifs ajourés ou des emplacements couverts réservés au stationnement des deux roues.

Ces derniers devront être localisés soit en rez-de-chaussée, soit à défaut au 1^{er} niveau de sous-sol accessibles par un pan incliné, et directement accessibles. Ils devront être éclairés et correctement aménagés :

- pour les vélos, ils devront être équipés d'éléments fixes permettant l'attache de cadres ou à minima d'une roue,
- pour les deux roues motorisés, les emplacements devront être matérialisés au sol ou par un système d'attache.

Chaque emplacement devra avoir une surface minimum de 1,50 m². Il sera exigé 1 emplacement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

A titre indicatif :

De 0 à 80 m² : un emplacement

De 0 à 160 m² : deux emplacements

De 0 à 240 m² : trois emplacements

....ect

Les constructions de plus de 10 logements devront disposer, aux droits des entrées d'immeubles, d'emplacements destinés aux visiteurs, à raison de 2 arceaux (4 emplacements).

2. POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

2.1. Bureaux

Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction est demandée.

Un espace de stationnement, dont la dimension sera déterminée en fonction des caractéristiques de l'opération, doit être prévu pour répondre aux besoins :

- des livraisons,
- des personnes à mobilité réduite.

2.2. Etablissements artisanaux

Une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher de construction est exigée.

Un espace de stationnement, dont la dimension sera déterminée en fonction des caractéristiques de l'opération, doit être prévu pour répondre aux besoins :

- des livraisons,

- des personnes à mobilité réduite.

2.3. Etablissements commerciaux

Une place pour 25 m² de surface de vente.
Une place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les hôtels, une place de stationnement pour deux chambres est exigée.
Un espace de stationnement, dont la dimension sera déterminée en fonction des caractéristiques de l'opération, doit être prévu pour répondre aux besoins :

- des livraisons,
- des personnes à mobilité réduite.

En application de l'article L.111-6-1 du code de l'urbanisme l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées au aire de stationnement ne peut excéder trois quarts de la surface de planchers des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement.

2.4. Autres

Pour les autres constructions, le pétitionnaire devra dimensionner le stationnement en fonction de l'accueil prévisible de l'activité.

2.5. Dispositions particulières

Deux roues

Toute construction devra comporter un local collectif clos de préférence par des dispositifs ajourés ou des emplacements couverts réservés au stationnement des deux roues.

Ces derniers devront être localisés soit en rez-de-chaussée, soit à défaut au 1^{er} niveau de sous-sol accessibles par un pan incliné, et directement accessibles. Ils devront être éclairés et correctement aménagés :

- pour les vélos, ils devront être équipés d'éléments fixes permettant l'attache de cadres ou à minima d'une roue,
- pour les deux roues motorisés, les emplacements devront être matérialisés au sol ou par un système d'attache.

Ce local ou ces emplacements couverts proposeront des emplacements d'une surface minimum de 1,50 m².

Le nombre d'emplacement est déterminé de la façon suivante :

- bureaux : 1 emplacement minimum pour 50 m² de surface de plancher,
- artisanat : 1 emplacement minimum pour 50 m² de surface de plancher,
- commerces : 1 emplacement minimum pour 50 m² de surface de vente,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : nombre d'emplacement déterminé en fonction des besoins liés au fonctionnement de l'équipement

Lorsque ces locaux ou emplacements ne sont pas accessibles aux visiteurs, les constructions devront disposer de stationnement vélos et deux roues motorisés matérialisés à proximité des entrées :

- Bureaux : 2 arceaux minimum.
- Commerces : 1 arceau pour 100m² de surface de vente.

3. DISPOSITIONS GENERALES

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quel que soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des trois options suivantes pour les places de stationnement manquantes, en application de l'article L123-1-12 du Code de l'urbanisme :

- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 200 mètres),
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, à condition qu'il ne soit pas distant de plus de 200 mètres de la construction principale
- justifier de la réalisation de tout ou partie des aires de stationnement imposées par le plan local d'urbanisme sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet, situé à une distance maximale de 100 m (ou dans son environnement immédiat).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UA 13 – Espaces libres et plantations

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

La surface libre de toute construction, aménagement de voirie, accès et aire de parking doit être végétalisée (espace planté en pleine terre, aire de jeux, cheminement,...) dans une proportion minimum de 20% du tènement afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les surfaces de stationnement et les accès seront composés de matériaux perméables.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassin d'infiltration) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de voie ou d'emprise publique, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent.

Les limites entre un environnement urbain et un environnement naturel ou agricole doivent faire l'objet d'un traitement végétal.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Au titre de l'article L.130-1 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 ».

Les espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2 °du Code de l'Urbanisme, 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.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet

ARTICLE UA 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

ARTICLE UA 16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non règlementé.

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

C'est une zone de densité moyenne dont les fonctions et la morphologie urbaine ont un caractère de centralité qu'il convient de conforter et de développer. Sa vocation principale est l'habitat mais elle reste ouverte aux activités compatibles avec son caractère (commerces, bureaux, services, artisanat,...).

Elle comprend 2 secteurs dont la constructibilité est soumise au règlement du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Lyon-Saint Exupéry :

- un secteur UBc inclus dans la zone C du PEB,
- un secteur UBd inclus dans la zone D du PEB,

ainsi qu'un secteur UBe à vocation d'équipements collectifs.

Des secteurs correspondant à des zones exposées aux risques de glissement de terrain (aléa moyen) sont identifiés sur le plan de zonage. Sur ces secteurs, toute construction est soumise à des dispositions particulières (Cf. Titre 1 – section 8 – paragraphe 1.1 du présent PLU). Les règles de construction spécifiques à la nature du risque sont données en annexe du PLU, leur prise en compte relève de la responsabilité du maître d'ouvrage.

Dans la zone UB, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du 3 juillet 2009 et conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les garages collectifs de caravanes,
- les campings et caravanings,
- le stationnement de caravanes,
- les dépôts de véhicules, y compris le stationnement de longue durée,
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre,
- les affouillements et exhaussements du sol ou ouvrages techniques, sauf ceux indispensables à la construction et aux équipements collectifs,
- les constructions agricoles à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- les constructions industrielles,
- les constructions à usage d'entrepôt à l'exception des entrepôts liés à une activité artisanale autorisée dans l'article 2,
- l'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Dans le secteur UBe, toutes les constructions de nature autre que les équipements collectifs sont interdites.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations des sols suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- les sièges d'exploitation agricole,
- les bâtiments nécessaires à l'usage agricole en harmonie avec le tissu et le paysage,
- les constructions liées aux activités de tourisme à la ferme, l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes et fermes-auberges.
- la réalisation de locaux d'activités situés au rez-de-chaussée sur rue est autorisée dans la limite totale de 200 m² de surface de plancher pour les activités de service et de 100 m² de surface de plancher pour les commerces, y compris les surfaces de réserve,
- les constructions à usage artisanal, dans la limite de 200 m² de surface de plancher sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage,
- les annexes, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée,
- les bases de vie nécessaires à la réalisation d'un chantier et pour sa durée,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, et régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il ne présente aucune gêne pour la sécurité publique.
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- les constructions, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, identifiées aux documents graphiques comme « patrimoine à préserver », doivent être conçues pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles et historiques,

Logements locatifs aidés :

Au titre de l'article L.123-1-5 4° du code de l'urbanisme toute opération de construction comportant au minimum 500 m² de surface de plancher doit consacrer au minimum 20% de logements locatifs aidés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - Accès et voirie

1. ACCES

L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ils doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être réalisés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, intensité du trafic),
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

2. VOIRIE

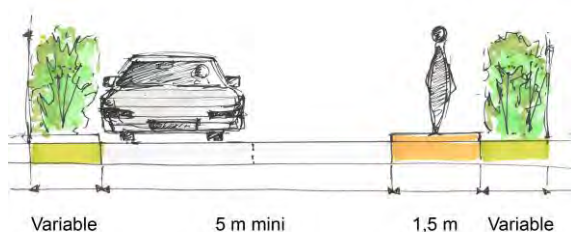
Les voies publiques et privées doivent :

- avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères.
- être raccordées aux deux extrémités aux voies existantes ou à créer. En cas d'impossibilité, des voies en impasse pourront être autorisées avec des aménagements permettant aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (zone de retournement pour les véhicules de services).

Les voies réservées à la desserte interne d'opérations d'ensemble doivent proposer:

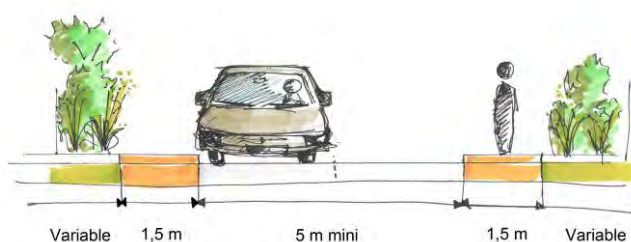
Pour les opérations de 2 à 5 logements :

- une bande roulante de 5,00 mètres minimum,
- un cheminement piétons et cycles d'1,50 mètre sans obstacle.



Pour les opérations de 5 à 10 logements :

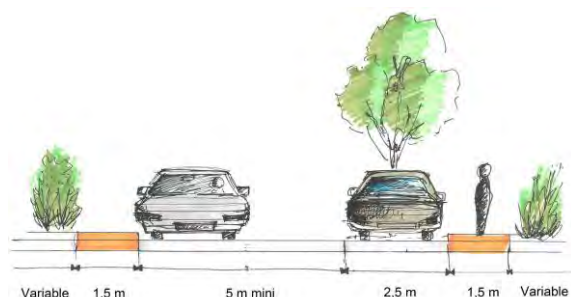
- une bande roulante de 5,00 mètres minimum,
- un cheminement piétons et cycles, de part et d'autre de la bande roulante, d'1,50 mètre sans obstacle.



Pour les opérations comprenant plus de 10 logements :

- une bande roulante de 5,00 mètres minimum,

- des stationnements visiteurs le long de la voie d'une largeur de 2,50 mètres,
- un cheminement piétons et cycles, de part et d'autre de la bande roulante, d'1,50 mètre sans obstacle.



Dans le cas d'une division d'un terrain, pour des raisons de sécurité, il pourra être imposé de regrouper les accès.

Un espace adapté au stockage des ordures ménagères devra également être prévu. La surface et l'accès seront adaptés à l'approche des véhicules de collecte et son emplacement sera localisé en limite de la voie publique.

L'espace sera prévu pour le dégagement des véhicules particuliers, ainsi que pour le dépôt des ordures et la relève des boîtes aux lettres.

ARTICLE UB4 - Desserte par les réseaux

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

A. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié avec établissement d'une autorisation de raccordement.

Les piscines doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à l'autorisation préalable du gestionnaire et est interdit dans le milieu naturel.

Zones non desservies : en l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées public ou dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (cf. S.P.A.N.C.)

B. Eaux pluviales :

Dans tous les secteurs des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols. Les eaux de ruissellement des toitures et de la parcelle doivent être infiltrées au niveau de chaque parcelle. Aucun rejet n'est autorisé sur le domaine public.

3. ELECTRICITE- TELEPHONE-TELEVISION (câble)

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'électricité. Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision (câble) doivent obligatoirement être enterrés. Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4. GAZ

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, des logettes seront disposées en limite de propriété.

ARTICLE UB5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

ARTICLE UB6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques et privées

Le statut des voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées.

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toitures, corniches, balcons en étage, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.

Surplombs et débords sur voies et emprises publiques

Pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, un débord de 0,25 mètre maximum, conformément au règlement de voirie, sur les voies et emprises publiques est autorisé.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Dans les secteurs UBc, UBd et UBe

En l'absence de prescriptions repérées sur le règlement graphique les constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie.

Au-delà de la bande de continuité, une fois celle dernière investie ou simultanément à la réalisation de plusieurs constructions, l'implantation de nouvelles constructions est régie par les dispositions de l'article 7

Dans le cadre d'une implantation avec un recul:

- La continuité de l'alignement devra obligatoirement être assurée par des éléments architecturaux tels que porches, murs etc... afin de clairement délimiter l'espace rue.
- L'espace entre l'alignement et la construction en retrait devra faire l'objet d'un traitement particulier tel que jardins, cour fermée, etc.

De manière générale, les constructions s'implanteront en cohérence avec le paysage de la rue dans laquelle elles s'inscrivent (orientation du bâti, implantation sur la parcelle,...).

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. AUTRES PRESCRIPTIONS

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus, mais devant être compatibles avec les règles de sécurité et de visibilité par rapport aux voies, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la mise en valeur d'un élément bâti, ensemble bâti ou végétal remarquable, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme,
- pour respecter la ligne d'implantation des bâtiments voisins,
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, et au stationnement,
- prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une localisation au contact de plusieurs voies (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion et de la visibilité,
- les piscines doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport aux voies et emprises publiques (bord du bassin).
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, du bâti environnant, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition :

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toitures, corniches, balcons en étage, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les isolations extérieures du bâtiment dans la limite de 0,25 mètre.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Les constructions peuvent être implantées **soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.**

Si elles sont implantées en limite de propriété, il sera exigé que la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 mètres, sauf :

- si ces deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë,
- si la construction est édifiée dans la continuité d'un bâtiment existant implanté en limite sur la propriété attenante.

En cas d'implantation en retrait, la distance de recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur hors tout de la construction, sans être inférieure à 4 mètres.

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. AUTRES PRESCRIPTIONS

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

- pour la mise en valeur d'un élément bâti, ensemble bâti ou végétal remarquable, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme,
- pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, et au stationnement,
- pour la réalisation de piscines, un retrait d'au moins 1,50 mètre est imposé entre le bord du bassin et la limite de parcelle,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, du bâti environnant, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol

Le CES est limité à 0,2.

En zone Ube : le CES n'est pas réglementé.

ARTICLE UB 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur d'un bâtiment est calculée en référence au terrain naturel.

Les gaines, souches, cheminées ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasse et l'utilisation des énergies renouvelables, ainsi que tout acrotère de moins de 1,00 mètre à partir de l'étanchéité sur dalle, ne sont pas compris dans ce calcul.

Dans le cas d'un terrain plat :

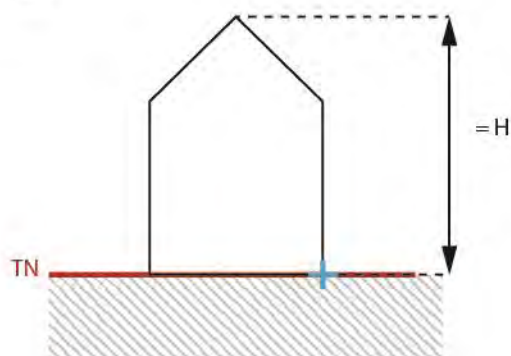
La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le niveau du terrain naturel avant travaux et le point le plus élevé de ce bâtiment.

Dans le cas d'un terrain en pente :

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée du point de référence - défini à partir de la projection verticale du point le plus aval de la construction sur le terrain naturel - jusqu'au point le plus élevé de ce bâtiment.

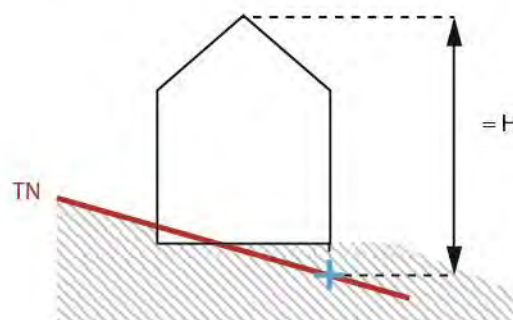
Dans ces deux cas : si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le terrain la recevant.

cas 1



+ point de référence

cas 2



1. PRESCRIPTIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions disposant d'une toiture à pans ou d'une toiture terrasse avec un dernier niveau en attique est fixée à **12 mètres**.

La hauteur maximale des constructions disposant d'une toiture terrasse sans attique est fixée à **9 mètres**.

La hauteur des annexes séparées de l'habitation ne doit pas excéder **4 mètres**.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions

Se reporter au Titre VI : Aspect extérieur des constructions.

ARTICLE UB 12 - Stationnement des véhicules

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

1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

1.1. Prescriptions générales

Il est exigé :

- deux places de stationnement au minimum par logement aussi bien pour les nouvelles constructions que les extensions de bâtiments.
- pour les constructions comportant au moins 4 logements, une place supplémentaire par tranche de 4 logements doit être ajoutée afin de satisfaire les besoins liés au stationnement des visiteurs,
- dans les opérations de plus de 10 logements, au moins 50% du total des places de stationnement exigées au titre du projet doivent être soit aménagées dans le volume de la construction principale (collectif), soit regroupées dans une poche mutualisée (habitat individuel et intermédiaire).
- un minimum d'une place pour les opérations de plus de 10 logements, pour les personnes à mobilité réduite. Ces places de stationnement doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité aux personnes à mobilité réduite, y compris celles se déplaçant en fauteuil roulant.

1.2. Dispositions particulières

Programmes locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat

Seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée (article L123-1-13 du Code de l'urbanisme).

Deux roues

Tout projet comportant au moins 4 logements devra comporter un local spécifique avec un accès à niveau ou à plan incliné réservé au stationnement des vélos. Celui-ci devra être éclairé et équipé d'éléments fixes permettant :

- pour les vélos, ils devront être équipés d'éléments fixes permettant l'attache de cadres ou à minima d'une roue,
- pour les deux roues motorisés, les emplacements devront être matérialisés au sol ou par un système d'attache.

Chaque emplacement devra avoir une surface minimum de 1,50 m². Il sera exigé 1 emplacement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

A titre indicatif :

De 0 à 80 m² : un emplacement

De 0 à 160 m² : deux emplacements

De 0 à 240 m² : trois emplacements

....ect

Les constructions de plus de 10 logements devront disposer, aux droits des entrées d'immeubles, d'emplacements destinés aux visiteurs, à raison de 2 arceaux (4 emplacements).

2. POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

2.1. Bureaux

Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction est demandée.

Un espace de stationnement, dont la dimension sera déterminée en fonction des caractéristiques de l'opération, doit être prévu pour répondre aux besoins :

- des livraisons,
- des personnes à mobilité réduite.

2.2. Etablissements artisanaux

Une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher de construction est exigée.

Un espace de stationnement, dont la dimension sera déterminée en fonction des caractéristiques de l'opération, doit être prévu pour répondre aux besoins :

- des livraisons,
- des personnes à mobilité réduite.

2.3. Etablissements commerciaux

Une place pour 25 m² de surface de vente.

Une place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les hôtels, une place de stationnement pour deux chambres est exigée.

Un espace de stationnement, dont la dimension sera déterminée en fonction des caractéristiques de l'opération, doit être prévu pour répondre aux besoins :

- des livraisons,
- des personnes à mobilité réduite.

En application de l'article L.111-6-1 du code de l'urbanisme l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées au aire de stationnement ne peut excéder trois quarts de la surface de planchers des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement.

2.4. Autres

Pour les autres constructions, le pétitionnaire devra dimensionner le stationnement en fonction de l'accueil prévisible de l'activité.

2.5. Dispositions particulières

Deux roues

Toute construction devra comporter un local collectif clos de préférence par des dispositifs ajourés ou des emplacements couverts réservés au stationnement des deux roues.

Ces derniers devront être localisés soit en rez-de-chaussée, soit à défaut au 1^{er} niveau de sous-sol accessibles par un pan incliné, et directement accessibles. Ils devront être éclairés et correctement aménagés :

- pour les vélos, ils devront être équipés d'éléments fixes permettant l'attache de cadres ou à minima d'une roue,
- pour les deux roues motorisés, les emplacements devront être matérialisés au sol ou par un système d'attache.

Ce local ou ces emplacements couverts proposeront des emplacements d'une surface minimum de 1,50 m².

Le nombre d'emplacement est déterminé de la façon suivante :

- bureaux : 1 emplacement minimum pour 50 m² de surface de plancher,
- artisanat : 1 emplacement minimum pour 50 m² de surface de plancher,
- commerces : 1 emplacement minimum pour 50 m² de surface de vente,

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : nombre d'emplacement déterminé en fonction des besoins liés au fonctionnement de l'équipement

Lorsque ces locaux ou emplacements ne sont pas accessibles aux visiteurs, les constructions devront disposer de stationnement vélos et deux roues motorisés matérialisés à proximité des entrées.

- Bureaux : 2 arceaux minimum.

Commerces : 1 arceau pour 100m² de surface de vente.

3. DISPOSITIONS GENERALES

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quel que soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des trois options suivantes pour les places de stationnement manquantes, en application de l'article L123-1-12 du Code de l'urbanisme :

- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 200 mètres),
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, à condition qu'il ne soit pas distant de plus de 200 mètres de la construction principale
- justifier de la réalisation de tout ou partie des aires de stationnement imposées par le plan local d'urbanisme sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet, situé à une distance maximale de 100 m (ou dans son environnement immédiat).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UB 13 – Espaces libres et plantations

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

La surface libre de toute construction, aménagement de voirie, accès et aire de parking doit être végétalisée (espace planté en pleine terre, aire de jeux, cheminement,...) dans une proportion minimum de 20% du tènement afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les surfaces de stationnement et les accès seront composés de matériaux perméables.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassin d'infiltration) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de voie ou d'emprise publique, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent avec le paysage de la rue.

Les limites entre un environnement urbain et un environnement naturel ou agricole doivent être l'objet d'un traitement végétal (haie arborée ou arbustive composée d'un minimum de 3 ou 4 essences locales, avec un maximum de 30% de persistantes).

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Au titre de l'article L.130-1 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 »).

Les espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, 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.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet

ARTICLE UB 15 – Performances énergétiques et environnementales

Conformément à l'article L.128-1 du Code de l'urbanisme, « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles, relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu, est autorisé par décision du conseil municipal, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentée à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte (article R 111.21 du Code de la Construction et de l'Habitation).

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

ARTICLE UB 16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE UC

C'est une zone urbaine mixte de densité moyenne correspondant aux extensions urbaines en périphérie du bourg. Ce secteur est principalement ouvert à l'habitat mais permet d'accueillir des services et des activités compatibles avec son environnement.

Cette zone comprend 3 secteurs dont la constructibilité est soumise au règlement du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Lyon-Saint Exupéry :

- un secteur UCb inclus dans la zone B du PEB,
- un secteur UCc inclus dans la zone C du PEB,
- un secteur UCd inclus dans la zone D du PEB.

Des secteurs correspondant à des zones exposées aux risques de glissement de terrain (aléa moyen) sont identifiés sur le plan de zonage. Sur ces secteurs, toute construction est soumise à des dispositions particulières (Cf. Titre 1 – section 8 – paragraphe 1.1 du présent PLU). Les règles de construction spécifiques à la nature du risque sont données en annexe du PLU, leur prise en compte relève de la responsabilité du maître d'ouvrage.

Les secteurs UCc et UCd sont sur certaines zones concernés par les bandes d'effets liés à la présence de canalisation de transport de gaz. La réglementation s'imposant à secteurs est détaillée dans le Titre 1 – section 4 – chapitre 1.périmètre de protection - § 2 du présent PLU.

Dans la zone UC, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du 3 juillet 2009 et conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les garages collectifs de caravanes,
- les campings et caravanings,
- le stationnement de caravanes,
- les dépôts de véhicules, y compris le stationnement de longue durée,
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre,
- les affouillements et exhaussements du sol ou ouvrages techniques, sauf ceux indispensables à la construction et aux équipements collectifs,
- les constructions agricoles à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- les constructions industrielles,
- les constructions à usage d'entrepôt à l'exception des entrepôts liés à une activité artisanale autorisée dans l'article 2,

- l'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations des sols suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- les sièges d'exploitation agricole,
- les bâtiments nécessaires à l'usage agricole en harmonie avec le tissu et le paysage,
- les constructions liées aux activités de tourisme à la ferme, l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes et fermes-auberges.
- la réalisation de locaux d'activités situés au rez-de-chaussée sur rue est autorisée dans la limite totale de 200 m² de surface de plancher pour les activités de service et de 100 m² de surface de plancher pour les commerces, y compris les surfaces de réserve,
- les constructions à usage artisanal, dans la limite de 200 m² de surface de plancher sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage,
- les annexes, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée,
- les bases de vie nécessaires à la réalisation d'un chantier et pour sa durée,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, et régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il ne présente aucune gêne pour la sécurité publique.
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- les constructions, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, identifiées aux documents graphiques comme « patrimoine à préserver », doivent être conçues pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles et historiques,

Dans la zone UCb

- Seules sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes (construction principale, extension) afin de permettre une gestion raisonnée du bâti.

Logements locatifs aidés :

Au titre de l'article L.123-1-5 4° du code de l'urbanisme toute opération de construction comportant au minimum 500 m² de surface de plancher doit consacrer au minimum 20% de logements locatifs aidés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - Accès et voirie

1. ACCES

L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ils doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être réalisés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, intensité du trafic),
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

2. VOIRIE

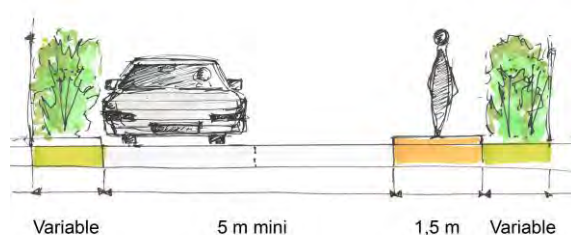
Les voies publiques et privées doivent :

- avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères.
- être raccordées aux deux extrémités aux voies existantes ou à créer. En cas d'impossibilité, des voies en impasse pourront être autorisées avec des aménagements permettant aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (zone de retournement pour les véhicules de services).

Les voies réservées à la desserte interne d'opérations d'ensemble doivent proposer:

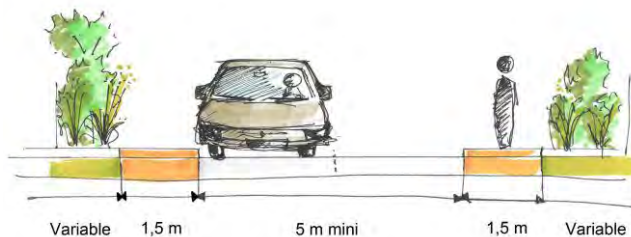
Pour les opérations de 2 à 5 logements :

- une bande roulante de 5,00 mètres minimum,
- un cheminement piétons et cycles d'1,50 mètre sans obstacle.



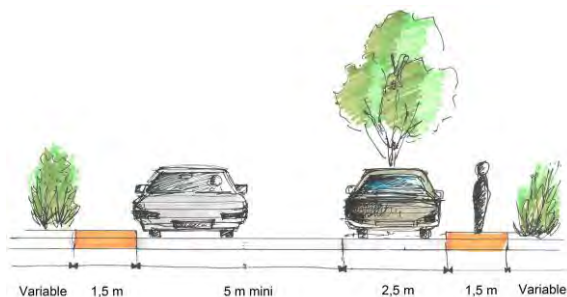
Pour les opérations de 5 à 10 logements :

- une bande roulante de 5,00 mètres minimum,
- un cheminement piétons et cycles, de part et d'autre de la bande roulante, d'1,50 mètre sans obstacle.



Pour les opérations comprenant plus de 10 logements :

- une bande roulante de 5,00 mètres minimum,
- des stationnements visiteurs le long de la voie d'une largeur de 2,50 mètres,
- un cheminement piétons et cycles, de part et d'autre de la bande roulante, d'1,50 mètre sans obstacle.



Dans le cas d'une division d'un terrain, pour des raisons de sécurité, il pourra être imposé de regrouper les accès.

Un espace adapté au stockage des ordures ménagères devra également être prévu. La surface et l'accès seront adaptés à l'approche des véhicules de collecte et son emplacement sera localisé en limite de la voie publique.

L'espace sera prévu pour le dégagement des véhicules particuliers, ainsi que pour le dépôt des ordures et la relève des boîtes aux lettres.

ARTICLE UC4 - Desserte par les réseaux

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

A. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié avec établissement d'une autorisation de raccordement.

Les piscines doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à l'autorisation préalable du gestionnaire et est interdit dans le milieu naturel.

Zones non desservies : en l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées public ou dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (cf. S.P.A.N.C.)

B. Eaux pluviales :

Dans tous les secteurs des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols. Les eaux de ruissellement des toitures et de la parcelle doivent être infiltrées au niveau de chaque parcelle. Aucun rejet n'est autorisé sur le domaine public.

3. ELECTRICITE- TELEPHONE-TELEVISION (câble)

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'électricité. Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision (câble) doivent obligatoirement être enterrés. Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4. GAZ

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, des logettes seront disposées en limite de propriété.

ARTICLE UC 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques et privées

Le statut des voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toitures, corniches, balcons en étage, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.

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

Surplombs et débords sur voies et emprises publiques

Pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, un débord de 0,25 mètre maximum, conformément au règlement de voirie, sur les voies et emprises publiques est autorisé.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Dans les secteurs UCb, UCc et UCd :

En l'absence de prescriptions repérées sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie.

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. AUTRES PRESCRIPTIONS

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus, mais devant être compatibles avec les règles de sécurité et de visibilité par rapport aux voies, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la mise en valeur d'un élément bâti, ensemble bâti ou végétal remarquable, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme,
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, et au stationnement,
- prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une localisation au contact de plusieurs voies (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion et de la visibilité,
- les piscines doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport aux voies et emprises publiques (bord du bassin).
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, du bâti environnant, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition :

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toitures, corniches, balcons en étage, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les isolations extérieures du bâtiment dans la limite de 0,25 mètres.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Les constructions peuvent être implantées **soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait de celles-ci.**

Si elles sont implantées en limite de propriété, il sera exigé que la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 mètres, sauf :

- si ces deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë,
- si la construction est édifiée dans la continuité d'un bâtiment existant implanté en limite sur la propriété attenante.

En cas d'implantation en retrait, la distance de recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur hors tout de la construction, sans être inférieure à 4 mètres.

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. AUTRES PRESCRIPTIONS

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

- pour la mise en valeur d'un élément bâti, ensemble bâti ou végétal remarquable, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, soit au titre des monuments historiques.
- lorsque le terrain possède une limite séparative correspondant à une limite de zone N ou A, l'implantation sur celle-ci n'est pas autorisée, un retrait sera imposé avec une distance entre la façade concernée et la limite séparative ne devant pas être inférieure à 5 mètres,
- pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, et au stationnement,
- pour la réalisation de piscines, un retrait d'au moins 1,50 mètre est imposé entre le bord du bassin et la limite de parcelle.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, du bâti environnant, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

ARTICLE UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - Emprise au sol

Le CES est limité à 0,15.

Concernant les constructions à usage d'activité économique le CES est limité à 0,40.

ARTICLE UC 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur d'un bâtiment est calculée en référence au terrain naturel.

Les gaines, souches, cheminées ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasse et l'utilisation des

énergies renouvelables, ainsi que tout acrotère de moins de 1,00 mètre à partir de l'étanchéité sur dalle, ne sont pas compris dans ce calcul.

Dans le cas d'un terrain plat :

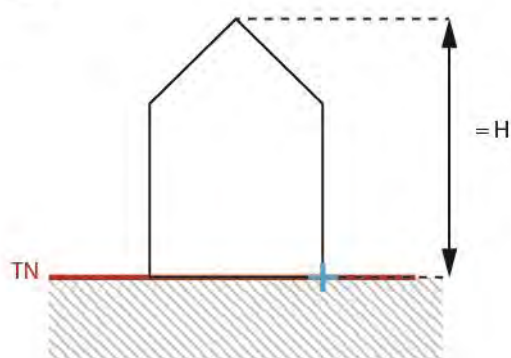
La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le niveau du terrain naturel avant travaux et le point le plus élevé de ce bâtiment.

Dans le cas d'un terrain en pente :

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée du point de référence - défini à partir de la projection verticale du point le plus aval de la construction sur le terrain naturel - jusqu'au point le plus élevé de ce bâtiment.

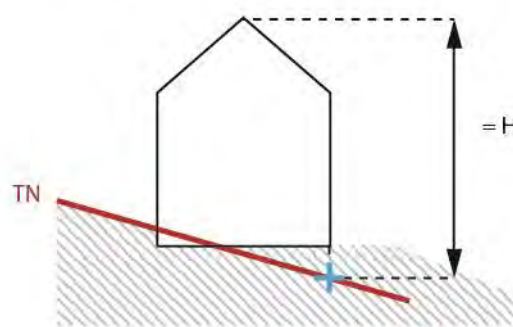
Dans ces deux cas : si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le tènement la recevant.

cas 1



+ point de référence

cas 2



1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Dans les secteurs UCb, UCc et UCd

La hauteur maximale des constructions disposant d'une toiture à pans ou d'une toiture terrasse avec un dernier niveau en attique est fixée à **9 mètres**.

La hauteur maximale des constructions disposant d'une toiture terrasse sans attique est fixée à **6 mètres**.

La hauteur des annexes séparées de l'habitation ne doit pas excéder **4 mètres**.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur des constructions

Se reporter au Titre VI : Aspect extérieur des constructions.

ARTICLE UC 12 - Stationnement des véhicules

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

1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

1.1. Prescriptions générales

Il est exigé :

- deux places de stationnement au minimum par logement aussi bien pour les nouvelles constructions que les extensions de bâtiments.
- pour les constructions comportant au moins 4 logements, une place supplémentaire par tranche de 4 logements doit être ajoutée afin de satisfaire les besoins liés au stationnement des visiteurs,
- dans les opérations de plus de 10 logements, au moins 50% du total des places de stationnement exigées au titre du projet doivent être soit aménagées dans le volume de la construction principale (collectif), soit regroupées dans une poche mutualisée (habitat individuel et intermédiaire).
- un minimum d'une place pour les opérations de plus de 10 logements, pour les personnes à mobilité réduite. Ces places de stationnement doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité aux personnes à mobilité réduite, y compris celles se déplaçant en fauteuil roulant.

1.2. Dispositions particulières

Programmes locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat

Seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée (article L123-1-13 du Code de l'urbanisme).

Deux roues

Tout projet comportant au moins 4 logements devra comporter un local spécifique avec un accès à niveau ou à plan incliné réservé au stationnement des vélos. Celui-ci devra être éclairé et équipé d'éléments fixes permettant :

- pour les vélos, ils devront être équipés d'éléments fixes permettant l'attache de cadres ou à minima d'une roue,
- pour les deux roues motorisés, les emplacements devront être matérialisés au sol ou par un système d'attache.

Chaque emplacement devra avoir une surface minimum de 1,50 m². Il sera exigé 1 emplacement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

A titre indicatif :

De 0 à 80 m² : un emplacement

De 0 à 160 m² : deux emplacements

De 0 à 240 m² : trois emplacements

...ect

Stationnement visiteurs

Les constructions de plus de 10 logements devront disposer, aux droits des entrées d'immeubles, d'emplacements destinés aux visiteurs, à raison de 2 arceaux (4 emplacements).

2. POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

2.1. Bureaux

Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction est demandée.

Un espace de stationnement, dont la dimension sera déterminée en fonction des caractéristiques de l'opération, doit être prévu pour répondre aux besoins :

- des livraisons,
- des personnes à mobilité réduite.

2.2. Etablissements artisanaux

Une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher de construction est exigée.

Un espace de stationnement, dont la dimension sera déterminée en fonction des caractéristiques de l'opération, doit être prévu pour répondre aux besoins :

- des livraisons,
- des personnes à mobilité réduite.

En application de l'article L.111-6-1 du code de l'urbanisme l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées au aire de stationnement ne peut excéder trois quarts de la surface de planchers des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement.

2.3. Etablissements commerciaux

Une place pour 25 m² de surface de vente.

Une place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les hôtels, une place de stationnement pour deux chambres est exigée.

Un espace de stationnement, dont la dimension sera déterminée en fonction des caractéristiques de l'opération, doit être prévu pour répondre aux besoins :

- des livraisons,
- des personnes à mobilité réduite.

2.4. Autres

Pour les autres constructions, le pétitionnaire devra dimensionner le stationnement en fonction de l'accueil prévisible de l'activité.

2.5. Dispositions particulières

Deux roues

Toute construction devra comporter un local collectif clos de préférence par des dispositifs ajourés ou des emplacements couverts réservés au stationnement des deux roues.

Ces derniers devront être localisés soit en rez-de-chaussée, soit à défaut au 1^{er} niveau de sous-sol accessibles par un pan incliné, et directement accessibles. Ils devront être éclairés et correctement aménagés :

- pour les vélos, ils devront être équipés d'éléments fixes permettant l'attache de cadres ou à minima d'une roue,
- pour les deux roues motorisés, les emplacements devront être matérialisés au sol ou par un système d'attache.

Ce local ou ces emplacements couverts proposeront des emplacements d'une surface minimum de 1,50 m².

Le nombre d'emplacement est déterminé de la façon suivante :

- bureaux : 1 emplacement minimum pour 50 m² de surface de plancher,
- artisanat : 1 emplacement minimum pour 50 m² de surface de plancher,
- commerces : 1 emplacement minimum pour 50 m² de surface de vente,

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : nombre d'emplacement déterminé en fonction des besoins liés au fonctionnement de l'équipement

Lorsque ces locaux ou emplacements ne sont pas accessibles aux visiteurs, les constructions devront disposer de stationnement vélos et deux roues motorisés matérialisés à proximité des entrées.

- Bureaux : 2 arceaux minimum.
- Commerces : 1 arceau pour 100m² de surface de vente.

3. DISPOSITIONS GENERALES

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quel que soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des trois options suivantes pour les places de stationnement manquantes, en application de l'article L123-1-12 du Code de l'urbanisme :

- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 200 mètres),
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, à condition qu'il ne soit pas distant de plus de 200 mètres de la construction principale
- justifier de la réalisation de tout ou partie des aires de stationnement imposées par le plan local d'urbanisme sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet, situé à une distance maximale de 100 m (ou dans son environnement immédiat).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UC 13 – Espaces libres et plantations

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

La surface libre de toute construction, aménagement de voirie, accès et aire de parking doit être végétalisée (espace planté en pleine terre, aire de jeux, cheminement,...) dans une proportion minimum de 20% du tènement afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les surfaces de stationnement et les accès seront composés de matériaux perméables.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassin d'infiltration) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de voie ou d'emprise publique, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent avec le paysage de la rue.

Les limites entre un environnement urbain et un environnement naturel ou agricole doivent faire l'objet d'un traitement végétal (haie arborée ou arbustive composée d'un minimum de 3 ou 4 essences locales, avec un maximum de 30% de persistantes).

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Au titre de l'article L.130-1 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 ».

Les espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, 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.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet

ARTICLE UC 15 – Performances énergétiques et environnementales

Conformément à l'article L.128-1 du Code de l'urbanisme, « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles, relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu, est autorisé par décision du conseil municipal, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentée à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte (article R 111.21 du Code de la Construction et de l'Habitation).

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

ARTICLE UC 16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementé

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE UI

Il s'agit de zones d'activités économiques destinées à accueillir des entreprises industrielles, commerciales, artisanales, et d'hébergement hôtelier.

Elles se subdivisent en 3 secteurs :

- un secteur UI à vocation industrielle et artisanale,
- un secteur UIco affecté aux activités commerciales et artisanales,
- un secteur UIIn à vocation d'activités non nuisantes.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation définit les conditions d'aménagement et d'équipement de l'entrée Nord (route de Jons), en plus des règles de la zone urbaine correspondante.

Le secteur UI est soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Saint Exupéry.

Le secteur UI est, sur certaines zones, concerné par les bandes d'effets liés à la présence de canalisation de transport de gaz. La réglementation s'imposant à secteurs est détaillée dans le Titre 1 – section 4 – chapitre 1.périmètre de protection - § 2 du présent PLU.

Dans la zone UI, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du 3 juillet 2009 et conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitation et leur extension, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les garages collectifs de caravanes,
- les campings et caravanings,
- le stationnement de caravanes,
- les dépôts de véhicules y compris le stationnement de longue durée,
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre,
- l'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

DANS LE SECTEUR UI

Sont interdits les bâtiments ou installations destinés aux commerces.

DANS LE SECTEUR Ulco

Sont interdits les bâtiments ou installations destinés aux activités industrielles.

DANS LE SECTEUR UInn

Sont interdits les bâtiments ou installations destinés aux commerces ainsi que les bâtiments ou installations destinés aux activités industrielles et artisanales constituant une gêne pour le voisinage.

ARTICLE UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations des sols suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- L'aménagement des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone,
- Les constructions à usage d'habitation ci-après peuvent être autorisées :
 - les locaux de gardiennage et de surveillance dans la limite de 30 m² de surface de plancher par local et par unité foncière si l'activité le nécessite,
 - les logements liés aux activités d'hôtellerie dans la limite de 30 m² de surface de plancher.
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, et régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il ne présente aucune gêne pour la sécurité publique.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés.
- Les constructions, aménagements, ouvrages, installations, dépôts, aires de stockage nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés.

Dans la zone Ulco:

Sont admis:

Les commerces dont la surface de vente est inférieure à 1000m² m² de surfaces de vente sur la totalité de la zone.

- SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - Accès et voirie

1. ACCES

L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ils doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,

- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être réalisés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, intensité du trafic),
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul suffisant par rapport à l'alignement pour permettre le stationnement des poids lourds en dehors de la voie.

2. VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent :

- avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères.
- être raccordées aux deux extrémités aux voies existantes ou à créer. En cas d'impossibilité, des voies en impasse pourront être autorisées avec des aménagements permettant aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (zone de retournement pour les véhicules de services).

ARTICLE UI 4 - Desserte par les réseaux

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

A. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié avec établissement d'une autorisation de raccordement.

Les piscines doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à l'autorisation préalable du gestionnaire et est interdit dans le milieu naturel.

Zones non desservies : en l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées public ou dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (cf. S.P.A.N.C.).

B. Eaux pluviales :

Dans tous les secteurs des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols. Les eaux de ruissellement des toitures et de la parcelle doivent être infiltrées au niveau de chaque parcelle. Aucun rejet n'est autorisé sur le domaine public.

Les constructions et installations non liées à l'activité de l'autoroute ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès.

3. ELECTRICITE- TELEPHONE-TELEVISION (câble)

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'électricité. Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision (câble) doivent obligatoirement être enterrés.

ARTICLE UI 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

ARTICLE UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques et privées

Le statut des voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées et les chemins ruraux ouverts à la circulation publique.

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

Surplombs et débords sur voies et emprises publiques

Pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, un débord de 0,25 mètre maximum, conformément au règlement de voirie, sur les voies et emprises publiques est autorisé.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

En l'absence de prescription graphique, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie. Le traitement de la bande devra être soigné. Les constructions, stationnements et stockage ne sont pas autorisés.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toitures, corniches, balcons en étage, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

De part et d'autre de l'A 432, les bâtiments devront s'implanter avec un recul minimal à 50 m de l'axe de l'A 432. Toutefois, cette marge n'est pas exigée pour les ouvrages, les aménagements et constructions liés à l'activité de l'autoroute.

Le long de la RD 332 et de la déviation de Janneyrias, les constructions devront s'implanter avec un recul minimal à 35 m de l'axe de la chaussée.

Les bandes de recul des infrastructures devront être l'objet d'un traitement végétal soignées et proposées une composition incluant :

- des strates arborées (arbres tige, en cépée,...)
- des strates arbustives composées d'essences bocagères (3ou 4 essences au minimum), avec un maximum de 30 % des persistants.

3.AUTRES PRESCRIPTIONS

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus, mais devant être compatibles avec les règles de sécurité et de visibilité par rapport aux voies, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, du bâti environnement, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

ARTICLE UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toitures, corniches, balcons en étage, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les isolations extérieures du bâtiment dans la limite de 0,25 mètre.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

La construction en limite est autorisée à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone UI et que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives.

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points ne doit se trouver à une distance inférieure à 5 mètres des dites limites.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone d'habitation, il est exigé pour toute construction un recul minimum qui doit être égale à la hauteur de la construction ($D = H$), sans être inférieur à 5 mètres.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus, mais devant être compatibles avec les règles de sécurité et de visibilité par rapport aux voies, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, du bâti environnant, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

ARTICLE UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 - Emprise au sol

En secteur UI

Le CES est limité à 0,50.

En secteur Ulco

Le CES est limité à 0,40

ARTICLE UI 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition

La hauteur d'un bâtiment est calculée en référence au terrain naturel.

Les gaines, souches, cheminées ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasse et l'utilisation des énergies renouvelables, ainsi que tout acrotère de moins de 1,00 mètre à partir de l'étanchéité sur dalle, ne sont pas compris dans ce calcul.

Dans le cas d'un terrain plat :

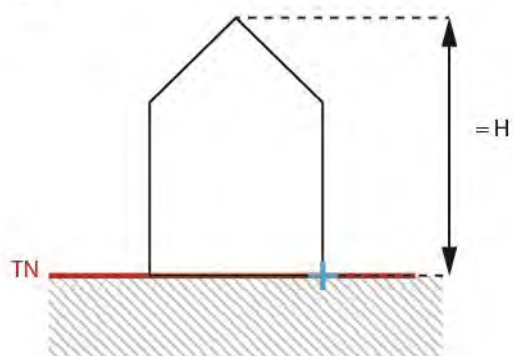
La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le niveau du terrain naturel avant travaux et le point le plus élevé de ce bâtiment.

Dans le cas d'un terrain en pente :

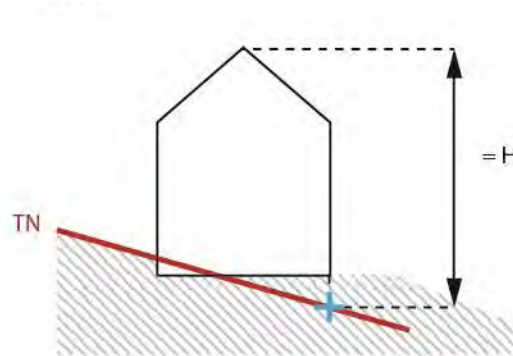
La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée du point de référence - défini à partir de la projection verticale du point le plus aval de la construction sur le terrain naturel - jusqu'au point le plus élevé de ce bâtiment.

Dans ces deux cas : si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le terrain la recevant.

cas 1



cas 2



+ point de référence

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

En secteur Ulnn et Ulco

La hauteur maximale de toute construction est fixée à **17 mètres**.

En secteur UI

La hauteur maximale de toute construction est fixée à **20 mètres**.

1. AUTRES PRESCRIPTIONS

Les immeubles de bureaux comporteront au maximum 4 niveaux.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE UI 11 - Aspect extérieur des constructions

Rappel

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accepté 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* ».

* : En plus des règles définies ci-après, il est possible de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagers joint dans les annexes.

1. REGLES COMMUNES

1.1. Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

L'implantation des bâtiments doit respecter la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terrains (déblais- remblais). La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel.

L'amplitude de mouvements de terrain ne doit pas excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15 %
- 1.50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne comprise 15% et 30%,
- 2 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 30 %.

Sont interdits :

- les exhaussements et affouillements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,

- les exhaussements et affouillements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux lorsque d'autres solutions peuvent être mises en place.

Les affouillements et exhaussements liés au fonctionnement de l'autoroute et des voies ferrées ne sont pas règlementés.

1.2. Aspect extérieur / Volumétrie

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Dans le cas de plusieurs bâtiments réalisés sur un même terrain, le traitement de chaque construction doit présenter une unité architecturale d'ensemble (volumétrie, traitement de façades, matériaux).

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

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

1.3. Toitures

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.

1.3.1. Caractéristiques des toitures

Les toitures doivent être de disposition simple et pourront être à pans ou terrasse. Dans le cas de toitures à pans, leurs pentes devront être comprises entre 28 et 40%, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures terrasses seront végétalisées.

Dans le cas d'extension ou de restauration, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

La couleur des toitures doit être en harmonie avec celle des bâtiments environnants. Les couleurs claires et vives (blanc,...) sont interdites.

1.4. Façades

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec elle. Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie (disposition, dimensions,...).

Le bardage d'un aspect brillant ou de couleur blanche est interdit. Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Les enseignes sont interdites en toiture. Elles pourront être disposées en façade sans dépasser le niveau de l'acrotère ou de l'égout de toiture. Elles seront intégrées à l'architecture du bâtiment.

1.5. Matériaux

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les façades doivent être traitées avec simplicité et harmonie, les matériaux d'imitation étant rigoureusement interdits (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,...).

La coloration des façades respectera la palette établie par la commune et consultable en Mairie. Les couleurs vives ou blanches sont interdites.

Le choix des matériaux de construction pour les bâtiments situés le long de l'autoroute devra limiter les risques de nuisance ou les problèmes de sécurité vis-à-vis des usagers. Tous matériaux brillants en façade sont proscris.

1.6. Stockage

Les aires de stockage en plein air sont interdites.

1.7. Clôtures

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

L'harmonie doit être recherchée :

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

Les clôtures devront garantir une transparence visuelle entre les espaces publics et les espaces privés (dispositif à claire-voie). Les clôtures seront doublées d'une haie d'essences locales panachant 3 ou 4 espèces dont un tiers au maximum de persistantes. Elles pourront panachées :

- des strates arborées (arbres en tige, arbres en cépée,...)
- des strates arbustives à l'exception d'essences horticoles.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. Toutefois, des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité.

Prescriptions particulières

Les clôtures liées au fonctionnement de l'autoroute ne sont pas règlementées.

1.8. Installations techniques et énergies renouvelables

1.8.1. Installations techniques

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction notamment en limitant les débords, de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public et à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillant.

Les antennes paraboliques, râteaux,... destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles doivent autant que possible être dissimulés pour rester peu visible depuis le domaine public.

Les transformateurs et installations techniques seront intégrés au volume du bâtiment.

1.8.2. Energies renouvelables

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, micro-éolien,...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

L'implantation des panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur.
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures.

ARTICLE UI 12 - Stationnement des véhicules

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies publiques.

1. POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS

1.1. Logements

Il est exigé une place de stationnement au minimum par logement ainsi qu'un emplacement couvert affecté aux deux roues. Celui-ci, spécialement aménagé à cet effet, proposera un emplacement d'une surface minimum de 1,50 m².

1.2. Bureaux

Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction est demandée.

Un espace de stationnement, dont la dimension sera déterminée en fonction des caractéristiques de l'opération, doit être prévu pour répondre aux besoins :

- des livraisons,
- des personnes à mobilité réduite.

1.3. Etablissements industriels et artisanaux

Une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher de construction est exigée.

Un espace de stationnement, dont la dimension sera déterminée en fonction des caractéristiques de l'opération, doit être prévu pour répondre aux besoins :

- des livraisons,
- des personnes à mobilité réduite.

Les aires de stationnement devront répondre au besoin de retournement et de livraison lorsque que l'espace immédiat ne le permet pas.

1.4. Etablissements commerciaux

Est exigé :

Une place pour 25 m² de surface de vente.

Une place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les hôtels, une place de stationnement pour deux chambres est exigée.

Un espace de stationnement, dont la dimension sera déterminée en fonction des caractéristiques de l'opération, doit être prévu pour répondre aux besoins :

- des livraisons,
- des personnes à mobilité réduite.

En application de l'article L.111-6-1 du code de l'urbanisme l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées au aire de stationnement ne peut excéder trois quarts de la surface de planchers des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement.

1.5. Autres

Pour les autres constructions, le pétitionnaire devra dimensionner le stationnement en fonction de l'accueil prévisible de l'activité.

1.6 Dispositions particulières

Deux roues

Toute construction devra comporter un local collectif clos de préférence par des dispositifs ajourés ou des emplacements couverts réservés au stationnement des deux roues.

Ces derniers devront être localisés soit en rez-de-chaussée, soit à défaut au 1^{er} niveau de sous-sol accessibles par un pan incliné, et directement accessibles. Ils devront être éclairés et correctement aménagés :

- pour les vélos, ils devront être équipés d'éléments fixes permettant l'attache de cadres ou à minima d'une roue,
- pour les deux roues motorisés, les emplacements devront être matérialisés au sol ou par un système d'attache.

Ce local ou ces emplacements couverts proposeront des emplacements d'une surface minimum de 1,50 m².

Le nombre d'emplacement est déterminé de la façon suivante :

- bureaux : 1 emplacement minimum pour 50 m² de surface de plancher,
- artisanat : 1 emplacement minimum pour 50 m² de surface de plancher,
- commerces : 1 emplacement minimum pour 50 m² de surface de vente,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : nombre d'emplacement déterminé en fonction des besoins liés au fonctionnement de l'équipement

Lorsque ces locaux ou emplacements ne sont pas accessibles aux visiteurs, les constructions devront disposer de stationnement vélos et deux roues motorisés matérialisés à proximité des entrées.

- Bureaux : 2 arceaux minimum.
- Commerces : 1 arceau pour 100m² de surface de vente.

2. DISPOSITIONS GENERALES

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quel que soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des trois options suivantes pour les places de stationnement manquantes, en application de l'article L123-1-12 du Code de l'urbanisme :

- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 200 mètres),

- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, à condition qu'il ne soit pas distant de plus de 200 mètres de la construction principale
- justifier de la réalisation de tout ou partie des aires de stationnement imposées par le plan local d'urbanisme sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet, situé à une distance maximale de 100 m (ou dans son environnement immédiat).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UI 13 – Espaces libres et plantations

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le parc d'activité. Dans ce cadre, ces aménagements doivent non seulement tenir compte du terrain d'assiette mais des espaces libres limitrophes pour contribuer à une mise en valeur globale de la zone d'activité et à son insertion dans le secteur.

L'unité foncière doit être végétalisée sur une surface au moins équivalente à 15%, à l'exclusion des stationnements et cheminements, afin d'améliorer le cadre de vie de la zone d'activité, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassin d'infiltration) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de voie ou d'emprise publique, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent avec le paysage de la rue.

Les limites entre un environnement urbain et un environnement naturel ou agricole doivent faire l'objet d'un traitement végétal (haie arborée ou arbustive composée d'un minimum de 3 ou 4 essences locales, avec un maximum de 30% de persistantes).

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Au titre de l'article L.130-1 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 ».

Les espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, 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.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet

ARTICLE UI 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE UI16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementé

CARACTERE DE LA ZONE UL

Il s'agit d'une zone destinée aux équipements de superstructure ou d'infrastructure (stationnement, équipements sportifs et de loisir).

Le secteur UL est soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Saint Exupéry.

Le secteur UL est, sur certaines zones, concerné par les bandes d'effets liés à la présence de canalisation de transport de gaz. La réglementation s'imposant à secteurs est détaillée dans le Titre 1 – section 4 – chapitre 1.périmètre de protection - § 2 du présent PLU.

Dans la zone UL, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du 3 juillet 2009 et conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UL 1- 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 UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations des sols suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination sportive, récréative, et de loisirs, ainsi que tous les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation du site.
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement sous réserve d'une intégration paysagère qualitative.
- Les aires de stationnement liées aux constructions, installations et aménagements autorisés sous condition d'intégration paysagère.
- Les constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements de la zone dans la limite de 30 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - Accès et voirie

1. ACCES

L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ils doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être réalisés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, intensité du trafic, ...),
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Pour des raisons de sécurité, les portails d'entrée devront respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite de la voie.

Le long des voies départementales et nationales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Ils seront soumis à l'accord du gestionnaire de la voirie lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

2. VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent :

- avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité,
- être raccordées aux deux extrémités aux voies existantes ou à créer. Les voies en impasse pourront être autorisées sous réserve d'aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (zone de retournement pour les véhicules de services), et de collecte des ordures ménagères.

Les voies réservées à la desserte interne des opérations ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5,50 mètres. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée : trottoirs ou cheminements indépendants d'une largeur minimale de 1.50 mètre de chaque côté de la chaussée.

ARTICLE UL 4 - Desserte par les réseaux

1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

A. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié avec établissement d'une autorisation de raccordement.

Les piscines doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à l'autorisation préalable du gestionnaire et est interdit dans le milieu naturel.

Zones non desservies : en l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées public ou dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (cf. S.P.A.N.C.)

B. Eaux pluviales :

Dans tous les secteurs des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols. Les eaux de ruissellement des toitures et de la parcelle doivent être infiltrées au niveau de chaque parcelle. Aucun rejet n'est autorisé sur le domaine public.

3. ELECTRICITE- TELEPHONE-TELEVISION (câble)

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'électricité. Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision (câble) doivent obligatoirement être enterrés.

ARTICLE UL 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

ARTICLE UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques et privées

Le statut des voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées et les chemins ruraux ouverts à la circulation publique.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toitures, corniches, balcons en étage, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.

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

Surplombs et débords sur voies et emprises publiques

Pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment un débord de 0,25 mètre maximum, conformément au règlement de voirie, sur les voies et emprises publiques est autorisé.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus, mais devant être compatibles avec les règles de sécurité et de visibilité par rapport aux voies, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, du bâti environnant, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

ARTICLE UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toitures, corniches, balcons en étage, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les isolations extérieures du bâtiment dans la limite de 0,25 mètre.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

La distance entre la façade concernée et la limite séparative ne doit pas être inférieure à la hauteur hors tout concernée ($D = H$), sans être inférieure à 5 mètres.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus, mais devant être compatibles avec les règles de sécurité et de visibilité par rapport aux voies, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, du bâti environnant, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.
- lorsque le terrain a une limite séparative correspondant à une limite de zone A ou N, l'implantation sur celle-ci n'est pas autorisée. Le recul minimal ne doit pas être inférieur à 5 mètres.

ARTICLE UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UL 11 - Aspect extérieur des constructions

Se reporter au Titre VI : Aspect extérieur des constructions.

ARTICLE UL 12 – Stationnement des véhicules

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies publiques.

1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il est exigé une place de stationnement au minimum par logement ainsi qu'un emplacement couvert affecté aux deux roues. Celui-ci, spécialement aménagé à cet effet, proposera un emplacement d'une surface minimum de 1,50 m².

2. POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les autres constructions, le pétitionnaire devra dimensionner le stationnement en fonction de l'accueil prévisible de l'activité.

3. DISPOSITIONS GENERALES

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quel que soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des trois options suivantes pour les places de stationnement manquantes, en application de l'article L123-1-12 du Code de l'urbanisme :

- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 200 mètres),
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, à condition qu'il ne soit pas distant de plus de 200 mètres de la construction principale
- justifier de la réalisation de tout ou partie des aires de stationnement imposées par le plan local d'urbanisme sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet, situé à une distance maximale de 100 m (ou dans son environnement immédiat).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier

et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UL 13 – Espaces libres et plantations

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Les surfaces libres de toute construction, aménagement de voirie, accès et aire de parking doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de la zone de loisirs, à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion des eaux pluviales et à la réduction des pics thermiques.

Dans ce cadre, les aménagements doivent tenir compte :

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

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassin d'infiltration) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de voie ou d'emprise publique, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent avec le paysage de la rue.

Les limites entre un environnement urbain et un environnement naturel ou agricole doivent faire l'objet d'un traitement végétal (haie arborée ou arbustive composée d'un minimum de 3 ou 4 essences locales, avec un maximum de 30% de persistantes).

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Au titre de l'article L.130-1 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 ».

Les espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, 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.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet

ARTICLE UL 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UL16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementé

CARACTERE DE LA ZONE UV

Il s'agit d'une zone réservée aux activités de l'aéroport Saint Exupéry.

Elles se subdivisent en 2 secteurs :

- un secteur UV,
- un secteur UVc affecté à un dépôt pétrolier.

Le secteur UV est soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Saint Exupéry.

Dans la zone UV, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du 3 juillet 2009 et conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UV-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les garages collectifs de caravanes,
- les campings et caravanings,
- le stationnement de caravanes,
- les dépôts de véhicules,
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre,
- les installations classées pour la protection de l'environnement générant des risques technologiques majeurs,
- les constructions agricoles,
- les constructions industrielles,
- les constructions à usage d'entrepôt à l'exception des entrepôts liés à une activité artisanale autorisée dans l'article 2,
- l'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation

ARTICLE UV 2 - Occupations et utilisations du sol soumise à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article Uv 1.

Les occupations et utilisations des sols suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles soient liées à la vocation de la zone.

- Les équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les aires de jeux et de sport sous réserve qu'elles représentent un caractère de service pour la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à l'exclusion des exploitations de carrières.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités. Elles ne doivent pas dépasser 30 m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage d'entrepôt commercial si elles sont liées aux activités existantes ou autorisées sur la zone.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés.
- L'extraction de granulas pour une utilisation in situ.

DANS LE SECTEUR UVc

Seules sont autorisées :

- Les installations destinées au dépôt pétrolier.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 3 – Accès et voirie

1. ACCES

L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ils doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être réalisés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, intensité du trafic, ...),
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Pour des raisons de sécurité, les portails d'entrée devront respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite de la voie.

Le long des voies départementales et nationales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Ils seront soumis à l'accord du gestionnaire de la voirie lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

2. VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent :

- avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité,
- être raccordées aux deux extrémités aux voies existantes ou à créer. Les voies en impasse pourront être autorisées sous réserve d'aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (zone de retournement pour les véhicules de services), et de collecte des ordures ménagères.

Les voies réservées à la desserte interne des opérations ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 6,00m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée : trottoirs ou cheminements indépendants d'une largeur minimale de 1.50 m de chaque côté de la chaussée.

ARTICLE UV 4 - Desserte par les réseaux

1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

A. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié avec établissement d'une autorisation de raccordement.

Zones non desservies : en l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées public ou dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (cf. S.P.A.N.C.)

B. Eaux pluviales :

Dans tous les secteurs des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols. Les eaux de ruissellement des toitures et de la parcelle doivent être infiltrées au niveau de chaque parcelle. Aucun rejet n'est autorisé sur le domaine public.

3. ELECTRICITE- TELEPHONE-TELEVISION (câble)

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'électricité. Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision (câble) doivent obligatoirement être enterrés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures ferroviaires.

ARTICLE UV 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

ARTICLE UV 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques et privées

Le statut des voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées et les chemins ruraux ouverts à la circulation publique.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toitures, corniches, balcons en étage, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.

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

Surplombs et débords sur voies et emprises publiques

Pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, un débord de 0,25 mètre maximum, conformément au règlement de voirie, sur les voies et emprises publiques est autorisé.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Si le document graphique ne mentionne aucune distance de recul, un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie doit être respecté.

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

En dehors des zones agglomérées et sauf indication graphique contraire, les constructions devront être implantées à 2 mètres à partir de la limite des emprises ferrées.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus, mais devant être compatibles avec les règles de sécurité et de visibilité par rapport aux voies, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, du bâti environnant, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

ARTICLE UV 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition :

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toitures, corniches, balcons en étage, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les isolations extérieures du bâtiment dans la limite de 0,25 mètre.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

La construction en limite est autorisée si les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation est aisément assurées par ailleurs.

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative la distance minimum d'une construction à la limite est de 5 mètres.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone UV, il est exigé pour toute construction un recul minimum qui ne doit pas être inférieur à 5 mètres.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus, mais devant être compatibles avec les règles de sécurité et de visibilité par rapport aux voies, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, du bâti environnant, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

ARTICLE UV 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE UV 9 - Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE UV 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé

ARTICLE UV 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Rappel

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. REGLES COMMUNES

2.1. Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

L'implantation des bâtiments doit respecter la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terrains (déblais- remblais). La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel.

L'amplitude de mouvements de terrain ne doit pas excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15 %
- 1.50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne comprise 15% et 30%,
- 2 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 30 %.

Sont interdits :

- les exhaussements et affouillements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements et affouillements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux lorsque d'autres solutions peuvent être mises en place.

Les affouillements et exhaussements liés au fonctionnement de l'autoroute et des voies ferrées ne sont pas règlementés.

2.2. Aspect extérieur / Volumétrie

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Dans le cas de plusieurs bâtiments réalisés sur un même terrain, le traitement de chaque construction doit présenter une unité architecturale d'ensemble (volumétrie, traitement de façades, matériaux).

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

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

2.3. Toitures

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.

2.3.1. Caractéristiques des toitures

Les toitures doivent être de disposition simple et pourront être à pans ou terrasse. Dans le cas de toitures à pans, leurs pentes devront être comprises entre 28 et 40%, avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses seront végétalisées.

Dans le cas d'extension ou de restauration, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

La couleur des toitures doit être en harmonie avec celle des bâtiments environnants. Les couleurs claires et vives (blanc,...) sont interdites.

2.4. Façades

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec elle. Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie (disposition, dimensions,...).

Le bardage d'un aspect brillant ou de couleur blanche est interdit. Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Les enseignes sont interdites en toiture. Elles pourront être disposées en façade sans dépasser le niveau de l'acrotère ou de l'égout de toiture. Elles seront intégrées à l'architecture du bâtiment.

2.5. Matériaux

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les façades doivent être traitées avec simplicité et harmonie, les matériaux d'imitation étant rigoureusement interdits (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,...).

La coloration des façades respectera la palette établie par la commune et consultable en Mairie. Les couleurs vives ou blanches sont interdites.

2.6. Clôtures

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

L'harmonie doit être recherchée :

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

Les clôtures devront garantir une transparence visuelle entre les espaces publics et les espaces privés (dispositif à claire-voie). Les clôtures seront doublées d'une haie d'essences locales panachant 3 ou 4 espèces dont un tiers au maximum de persistantes. Elles pourront panachées :

- des strates arborées (arbres en tige, arbres en cépée,...)
- des strates arbustives à l'exception d'essences horticoles.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. Toutefois, des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité.

2.7. Installations techniques et énergies renouvelables

2.7.1 Installations techniques

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction notamment en limitant les débords, de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public et à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillant.

Les antennes paraboliques, râteaux,... destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles doivent autant que possible être dissimulées pour rester peu visible depuis le domaine public.

Les transformateurs et installations techniques seront intégrés au volume du bâtiment.

2.7.2 Energies renouvelables

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, micro-éolien,...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

L'implantation des panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur.
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures.

ARTICLE UV 12 – Stationnement des véhicules

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies publiques.

1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il est exigé une place de stationnement au minimum par logement ainsi qu'un emplacement couvert affecté aux deux roues. Celui-ci, spécialement aménagé à cet effet, proposera un emplacement d'une surface minimum de 1,50 m².

2. POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les autres constructions, le pétitionnaire devra dimensionner le stationnement en fonction de l'accueil prévisible de l'activité.

3. DISPOSITIONS GENERALES

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quel que soit le type de constructions, le

constructeur devra choisir une des trois options suivantes pour les places de stationnement manquantes, en application de l'article L123-1-12 du Code de l'urbanisme :

- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 200 mètres),
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, à condition qu'il ne soit pas distant de plus de 200 mètres de la construction principale
- justifier de la réalisation de tout ou partie des aires de stationnement imposées par le plan local d'urbanisme sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet, situé à une distance maximale de 100 m (ou dans son environnement immédiat).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UV 13 – Espaces libres et plantations

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Les surfaces libres de toute construction, aménagement de voirie, accès et aire de parking doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de la zone de loisirs, à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion des eaux pluviales et à la réduction des pics thermiques.

Dans ce cadre, les aménagements doivent tenir compte :

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

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour six places de stationnement.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassin d'infiltration) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de voie ou d'emprise publique, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent avec le paysage de la rue.

Les limites entre un environnement urbain et un environnement naturel ou agricole doivent faire l'objet d'un traitement végétal (haie arborée ou arbustive composée d'un minimum de 3 ou 4 essences locales, avec un maximum de 30% de persistantes).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet

ARTICLE UL 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE UV 16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones 1AU sont destinées à assurer à court terme le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente, et en accord avec le paysage naturel ou bâti existant.

La zone 2AU correspond à une zone destinée au développement de l'urbanisation future à moyen et long terme.

Plusieurs types de zones ont été définis en fonction de leur vocation :

- les zones 1AUBd et 1AUCd destinées à accueillir principalement de l'habitat,
- la zone 1AUL correspondant à la réalisation d'un secteur sportif, culturel et de loisirs,
- la zone 2AUE est réservée aux équipements d'intérêt collectif, d'activités et de services de proximité
- la zone 2AUCd est destinée à accueillir de l'habitat.
- la zone 2AUi correspondant à l'extension de la zone d'activité « Satolas Green »,

CARACTERE DE LA ZONE 1AUBd

La zone 1AUBd, incluse dans la zone D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Saint Exupéry, permet le développement d'un secteur à vocation principale d'habitat situé entre la route Nationale, la mairie et les équipements communaux.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone, en plus des règles des zones urbaines correspondantes.

Il s'agit d'une zone « AU souple », compte tenu de la présence des équipements en périphérie immédiate. Les constructions y sont autorisées:

- lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Dans la zone 1AUBd, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du 3 juillet 2009 et conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE 1AUBd 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les garages collectifs de caravanes,
- les campings et caravanings,
- le stationnement de caravanes,
- les dépôts de véhicules, y compris le stationnement de longue durée,
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre,
- les affouillements et exhaussements du sol ou ouvrages techniques, sauf ceux indispensables à la construction et aux équipements collectifs,
- les constructions agricoles,
- les constructions industrielles,
- les constructions à usage d'entrepôt à l'exception des entrepôts liés à une activité artisanale autorisée dans l'article 2,
- l'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

ARTICLE 1AUBd 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation devra être compatible avec les dispositions l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En outre, le projet devra aller dans le sens d'une urbanisation cohérente du site en tenant compte de l'ensemble du secteur dans lequel il s'inscrit.

Pour qu'une opération soit admise dans la zone, il est nécessaire que les réseaux soient réalisés de manière concomitante à l'opération.

Sont admis (hors ouverture à l'urbanisation) :

- les travaux de réfection des bâtiments existants, d'extension du volume existant et de construction d'annexes, sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone et dans la limite de 40 m² de surface de plancher supplémentaire,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, et régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il ne présente aucune gêne pour la sécurité publique.
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,

Logements locatifs aidés :

Au titre de l'article L.123-1-5 4° du code de l'urbanisme toute opération de construction comportant au minimum 500 m² de surface de plancher doit consacrer au minimum 20% de logements locatifs aidés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUBd 3 – Accès et voirie

1. ACCES

L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ils doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être réalisés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, intensité du trafic),
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

2. VOIRIE

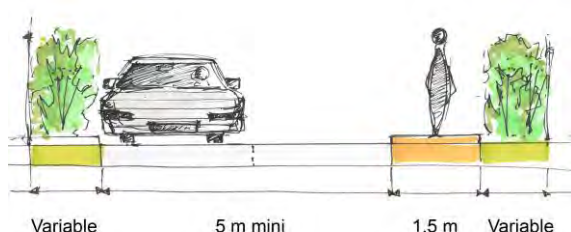
Les voies publiques et privées doivent :

- avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères.
- être raccordées aux deux extrémités aux voies existantes ou à créer. En cas d'impossibilité, des voies en impasse pourront être autorisées avec des aménagements permettant aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (zone de retournement pour les véhicules de services).

Les voies réservées à la desserte interne d'opérations d'ensemble doivent proposer:

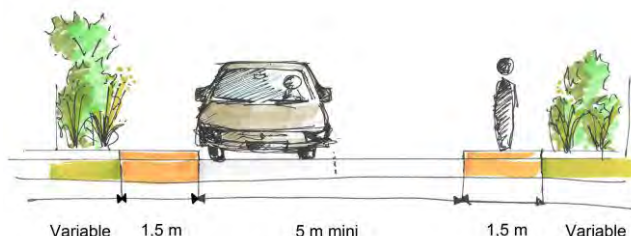
Pour les opérations de 2 à 5 logements :

- une bande roulante de 5,00 mètres minimum,
- un cheminement piétons et cycles d'1,50 mètre sans obstacle.



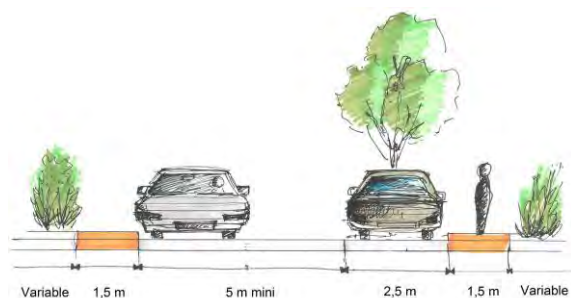
Pour les opérations de 5 à 10 logements :

- une bande roulante de 5,00 mètres minimum,
- un cheminement piétons et cycles, de part et d'autre de la bande roulante, d'1,50 mètre sans obstacle.



Pour les opérations comprenant plus de 10 logements :

- une bande roulante de 5,00 mètres minimum,
- des stationnements visiteurs le long de la voie d'une largeur de 2,50 mètres,
- un cheminement piétons et cycles, de part et d'autre de la bande roulante, d'1,50 mètre sans obstacle.



Dans le cas d'une division d'un terrain, pour des raisons de sécurité, il pourra être imposé de regrouper les accès.

Un espace adapté au stockage des ordures ménagères devra également être prévu. La surface et l'accès seront adaptés à l'approche des véhicules de collecte et son emplacement sera localisé en limite de la voie publique.

L'espace sera prévu pour le dégagement des véhicules particuliers, ainsi que pour le dépôt des ordures et la relève des boîtes aux lettres.

ARTICLE 1AUBd 4 – Desserte par les réseaux

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

A. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié avec établissement d'une autorisation de raccordement.

Les piscines doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à l'autorisation préalable du gestionnaire et est interdit dans le milieu naturel.

Zones non desservies : en l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées public ou dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (cf. S.P.A.N.C.)

B. Eaux pluviales :

Dans tous les secteurs des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols. Les eaux de ruissellement des toitures et de la parcelle doivent être infiltrées au niveau de chaque parcelle. Aucun rejet n'est autorisé sur le domaine public.

3. ELECTRICITE- TELEPHONE-TELEVISION (câble)

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'électricité. Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision (câble) doivent obligatoirement être enterrés. Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4. GAZ

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, des logettes seront disposées en limite de propriété.

ARTICLE 1AUBd 5 – Caractéristique des terrains

Non règlementé.

ARTICLE 1AUBd 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques et privées

Le statut des voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées.

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toitures, corniches, balcons en étage, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.

Surplombs et débords sur voies et emprises publiques

Pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, un débord de 0,25 mètre maximum, conformément au règlement de voirie, sur les voies et emprises publiques est autorisé.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

En l'absence de prescriptions repérées sur le règlement graphique ou d'indications contraires inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus, mais devant être compatibles avec les règles de sécurité et de visibilité par rapport aux voies, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la mise en valeur d'un élément bâti, ensemble bâti ou végétal remarquable, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme,
- pour respecter la ligne d'implantation des bâtiments voisins,
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, et au stationnement,
- prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une localisation au contact de plusieurs voies (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion et de la visibilité,
- les piscines doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport aux voies et emprises publiques (bord du bassin).
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, du bâti environnement, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

ARTICLE 1AUBd 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition :

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toitures, corniches, balcons en étage, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les isolations extérieures du bâtiment dans la limite de 0,25 mètre.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

En l'absence de prescriptions repérées sur le règlement graphique, les constructions peuvent être implantées **soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.**

- Si elles sont implantées en limite de propriété, il sera exigé que la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 mètres, sauf si ces deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë.
- En cas d'implantation en retrait, la distance entre la façade concernée et la limite séparative ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur hors tout du bâtiment concernée ($D = H/2$), sans être inférieure à 4 mètres.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

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

- pour la mise en valeur d'un élément bâti, ensemble bâti ou végétal remarquable, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.123-1-5 III 2 ° du Code de l'Urbanisme,
- pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, et au stationnement,
- pour la réalisation de piscines, un retrait d'au moins 1,50 mètre est imposé entre le bord du bassin et la limite de parcelle,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, du bâti environnant, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

ARTICLE 1AUBd 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE 1AUBd 9 – Emprise maximale des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,2

ARTICLE 1AUBd 10 – Hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur d'un bâtiment est calculée en référence au terrain naturel.

Les gaines, souches, cheminées ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasse et l'utilisation des énergies renouvelables, ainsi que tout acrotère de moins de 1,00 mètre à partir de l'étanchéité sur dalle, ne sont pas compris dans ce calcul.

Dans le cas d'un terrain plat :

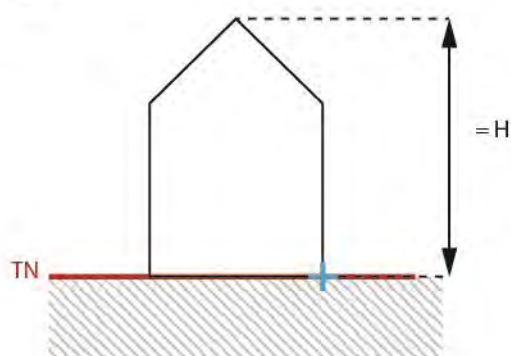
La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le niveau du terrain naturel avant travaux et le point le plus élevé de ce bâtiment.

Dans le cas d'un terrain en pente :

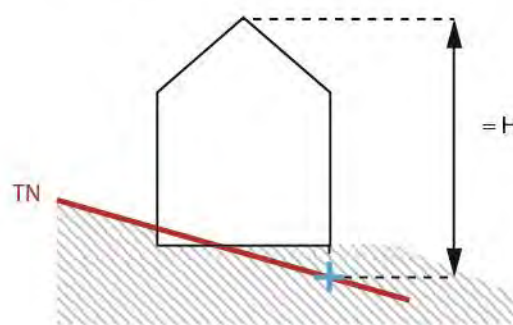
La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée du point de référence - défini à partir de la projection verticale du point le plus aval de la construction sur le terrain naturel - jusqu'au point le plus élevé de ce bâtiment.

Dans ces deux cas : si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le terrain la recevant.

cas 1



cas 2



+ point de référence

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions disposant d'une toiture à pans ou d'une toiture terrasse avec un dernier niveau en attique est fixée à **12 mètres**.

La hauteur maximale des constructions disposant d'une toiture terrasse sans attique est fixée à **9 mètres**.

La hauteur des annexes séparées de l'habitation ne doit pas excéder **4 mètres**.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUBd 11 – Aspect extérieur des constructions

Se reporter au Titre VI : Aspect extérieur des constructions.

ARTICLE 1AUBd 12 - Stationnement des véhicules

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

1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

1.1. Prescriptions générales

Il est exigé :

- deux places de stationnement au minimum par logement aussi bien pour les nouvelles constructions que les extensions de bâtiments.
- pour les constructions comportant au moins 4 logements, une place supplémentaire par tranche de 4 logements doit être ajoutée afin de satisfaire les besoins liés au stationnement des visiteurs,
- dans les opérations de plus de 10 logements, au moins 50% du total des places de stationnement exigées au titre du projet doivent être soit aménagées dans le volume de la construction principale (collectif), soit regroupées dans une poche mutualisée (habitat individuel et intermédiaire).
- un minimum d'une place pour les opérations de plus de 10 logements, pour les personnes à mobilité réduite. Ces places de stationnement doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité aux personnes à mobilité réduite, y compris celles se déplaçant en fauteuil roulant.

1.2. Dispositions particulières

Programmes locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat

Seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée (article L123-1-13 du Code de l'urbanisme).

Deux roues

Tout projet comportant au moins 4 logements devra comporter un local spécifique avec un accès à niveau ou à plan incliné réservé au stationnement des vélos. Celui-ci devra être éclairé et équipé d'éléments fixes permettant :

- pour les vélos, ils devront être équipés d'éléments fixes permettant l'attache de cadres ou à minima d'une roue,
- pour les deux roues motorisés, les emplacements devront être matérialisés au sol ou par un système d'attache.

Chaque emplacement devra avoir une surface minimum de 1,50 m². Il sera exigé 1 emplacement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

A titre indicatif :

De 0 à 80 m² : un emplacement

De 0 à 160 m² : deux emplacements

De 0 à 240 m² : trois emplacements

....ect

Les constructions de plus de 10 logements devront disposer, aux droits des entrées d'immeubles, d'emplacements destinés aux visiteurs, à raison de 2 arceaux (4 emplacements).

2. AUTRES

2.1. Bureaux

Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction est demandée.

Un espace de stationnement, dont la dimension sera déterminée en fonction des caractéristiques de l'opération, doit être prévu pour répondre aux besoins :

- des livraisons,
- des personnes à mobilité réduite.

2.2. Etablissements artisanaux

Une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher de construction est exigée.

Un espace de stationnement, dont la dimension sera déterminée en fonction des caractéristiques de l'opération, doit être prévu pour répondre aux besoins :

- des livraisons,
- des personnes à mobilité réduite.

2.3. Etablissements commerciaux

Une place pour 25 m² de surface de vente.

Une place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les hôtels, une place de stationnement pour deux chambres est exigée.

Un espace de stationnement, dont la dimension sera déterminée en fonction des caractéristiques de l'opération, doit être prévu pour répondre aux besoins :

- des livraisons,
- des personnes à mobilité réduite.

En application de l'article L.111-6-1 du code de l'urbanisme l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées au aire de stationnement ne peut excéder trois quarts de la surface de planchers des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement.

2.4. Autres

Pour les autres constructions, le pétitionnaire devra dimensionner le stationnement en fonction de l'accueil prévisible de l'activité.

3. DISPOSITIONS GENERALES

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quel que soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des trois options suivantes pour les places de stationnement manquantes, en application de l'article L123-1-12 du Code de l'urbanisme :

- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 200 mètres),
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, à condition qu'il ne soit pas distant de plus de 200 mètres de la construction principale

- justifier de la réalisation de tout ou partie des aires de stationnement imposées par le plan local d'urbanisme sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet, situé à une distance maximale de 100 m (ou dans son environnement immédiat).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 1AUBd 13 – Espaces libres et plantations

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

La surface libre de toute construction, aménagement de voirie, accès et aire de parking doit être végétalisée (espace planté en pleine terre, aire de jeux, cheminement,...) dans une proportion minimum de 20% du tènement afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les surfaces de stationnement et les accès seront composés de matériaux perméables.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassin d'infiltration) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de voie ou d'emprise publique, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent avec le paysage de la rue.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Au titre de l'article L.130-1 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 ».

Les espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° ° du Code de l'Urbanisme, 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.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUBd 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet

ARTICLE 1AUBd 15 – Performances énergétiques et environnementales

Conformément à l'article L.128-1 du Code de l'urbanisme, « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles, relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu, est autorisé par décision du conseil municipal, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentée à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte (article R 111.21 du Code de la Construction et de l'Habitation).

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

ARTICLE 1AUBd 16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementé

CARACTERE DE LA ZONE 1AUCd

La zone 1AUCd, inclus dans la zone D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Saint Exupéry, permet le développement d'un secteur à vocation principale d'habitat

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des deux secteurs, en plus des règles des zones urbaines correspondantes.

Il s'agit d'une zone « AU souple », compte tenu de la présence des équipements en périphérie immédiate. Les constructions y sont autorisées:

- lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Dans la zone 1AUCd, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du 3 juillet 2009 et conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE 1AUCd 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les garages collectifs de caravanes,
- les campings et caravanings,
- le stationnement de caravanes,
- les dépôts de véhicules, y compris le stationnement de longue durée,
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre,
- les affouillements et exhaussements du sol ou ouvrages techniques, sauf ceux indispensables à la construction et aux équipements collectifs,
- les constructions agricoles,
- les constructions industrielles,
- les constructions à usage d'entrepôt à l'exception des entrepôts liés à une activité artisanale autorisée dans l'article 2,
- l'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

ARTICLE 1AUCd 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation devra être compatible avec les dispositions l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En outre, le projet devra aller dans le sens d'une urbanisation cohérente du site en tenant compte de l'ensemble du secteur dans lequel il s'inscrit.

Pour qu'une opération soit admise dans la zone, il est nécessaire que les réseaux soient réalisés de manière concomitante à l'opération.

Sont admis (hors ouverture à l'urbanisation) :

- les travaux de réfection des bâtiments existants, d'extension du volume existant et de construction d'annexes, sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone et dans la limite de 40 m² de surface de plancher supplémentaire,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, et régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il ne présente aucune gêne pour la sécurité publique.
- que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique,
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,

Logements locatifs aidés :

Au titre de l'article L.123-1-5 4° du code de l'urbanisme toute opération de construction comportant au minimum 500 m² de surface de plancher doit consacrer au minimum 20% de logements locatifs aidés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUCd 3 - Accès et voirie

1. ACCES

L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ils doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être réalisés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, intensité du trafic),
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

2. VOIRIE

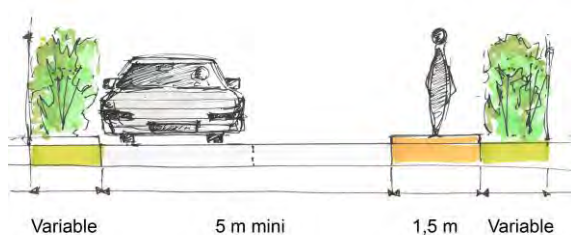
Les voies publiques et privées doivent :

- avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères.
- être raccordées aux deux extrémités aux voies existantes ou à créer. En cas d'impossibilité, des voies en impasse pourront être autorisées avec des aménagements permettant aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (zone de retournement pour les véhicules de services).

Les voies réservées à la desserte interne d'opérations d'ensemble doivent proposer:

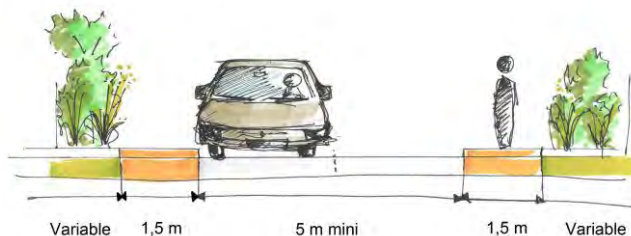
Pour les opérations de 2 à 5 logements :

- une bande roulante de 5,00 mètres minimum,
- un cheminement piétons et cycles d'1,50 mètre sans obstacle.



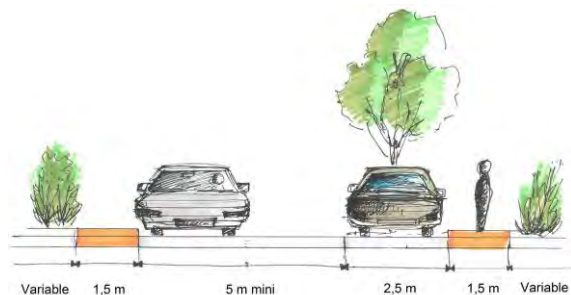
Pour les opérations de 5 à 10 logements :

- une bande roulante de 5,00 mètres minimum,
- un cheminement piétons et cycles, de part et d'autre de la bande roulante, d'1,50 mètre sans obstacle.



Pour les opérations comprenant plus de 10 logements :

- une bande roulante de 5,00 mètres minimum,
- des stationnements visiteurs le long de la voie d'une largeur de 2,50 mètres,
- un cheminement piétons et cycles, de part et d'autre de la bande roulante, d'1,50 mètre sans obstacle.



Dans le cas d'une division d'un terrain, pour des raisons de sécurité, il pourra être imposé de regrouper les accès.

Un espace adapté au stockage des ordures ménagères devra également être prévu. La surface et l'accès seront adaptés à l'approche des véhicules de collecte et son emplacement sera localisé en limite de la voie publique.

L'espace sera prévu pour le dégagement des véhicules particuliers, ainsi que pour le dépôt des ordures et la relève des boîtes aux lettres.

ARTICLE 1AUCd 4 - Desserte par les réseaux

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

A. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié avec établissement d'une autorisation de raccordement.

Les piscines doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à l'autorisation préalable du gestionnaire et est interdit dans le milieu naturel.

Zones non desservies : en l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées public ou dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (cf. S.P.A.N.C.)

B. Eaux pluviales :

Dans tous les secteurs des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols. Les eaux de ruissellement des toitures et de la parcelle doivent être infiltrées au niveau de chaque parcelle. Aucun rejet n'est autorisé sur le domaine public.

3. ELECTRICITE- TELEPHONE-TELEVISION (câble)

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'électricité. Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision (câble) doivent obligatoirement être enterrés. Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4. GAZ

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, des logettes seront disposées en limite de propriété.

ARTICLE 1AUCd 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

ARTICLE 1AUCd 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques et privées

Le statut des voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toitures, corniches, balcons en étage, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.

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

Surplombs et débords sur voies et emprises publiques

Pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, un débord de 0,25 mètre maximum, conformément au règlement de voirie, sur les voies et emprises publiques est autorisé.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

En l'absence de prescriptions repérées sur le règlement graphique ou d'indications contraires inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus, mais devant être compatibles avec les règles de sécurité et de visibilité par rapport aux voies, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme,
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, et au stationnement,
- prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une localisation au contact de plusieurs voies (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion et de la visibilité,
- les piscines doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport aux voies et emprises publiques (bord du bassin).
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, du bâti environnant, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

ARTICLE 1AUCd 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition :

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toitures, corniches, balcons en étage, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les isolations extérieures du bâtiment dans la limite de 0,25 mètres.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

- Les constructions peuvent être implantées **sur une ou plusieurs limites séparatives**, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 mètres est autorisée si deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë.
- En cas d'implantation en retrait, la distance entre la façade concernée et la limite séparative ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur hors tout du bâtiment concernée ($D = H/2$), sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois les bâtiments d'une hauteur hors tout n'excédant pas 4,00 mètres pourront être implantés en limites séparatives.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

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

- pour la mise en valeur d'un élément bâti, ensemble bâti ou végétal remarquable, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.123-1-5 III 2^o du Code de l'Urbanisme, soit au titre des monuments historiques.
- lorsque le terrain a une limite séparative correspondant à une limite de zone N ou A, l'implantation sur celle-ci n'est pas autorisée, un retrait sera imposé avec une distance entre la façade concernée et la limite séparative ne devant pas être inférieure à 5 mètres,
- pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, et au stationnement,
- pour la réalisation de piscines, un retrait d'au moins 1,50 mètre est imposé entre le bord du bassin et la limite de parcelle.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, du bâti environnant, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

ARTICLE 1AUCd 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE 1AUCd 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,15.

ARTICLE 1AUCd 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition

La hauteur d'un bâtiment est calculée en référence au terrain naturel.

Les gaines, souches, cheminées ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasse et l'utilisation des énergies renouvelables, ainsi que tout acrotère de moins de 1,00 mètre à partir de l'étanchéité sur dalle, ne sont pas compris dans ce calcul.

Dans le cas d'un terrain plat :

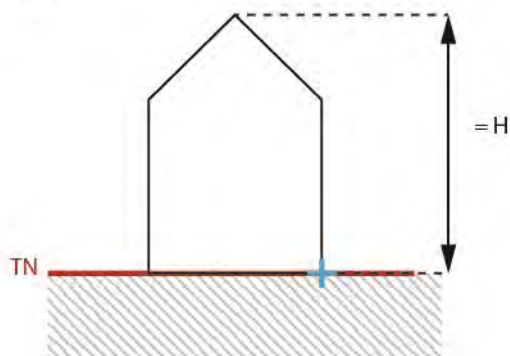
La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le niveau du terrain naturel avant travaux et le point le plus élevé de ce bâtiment.

Dans le cas d'un terrain en pente :

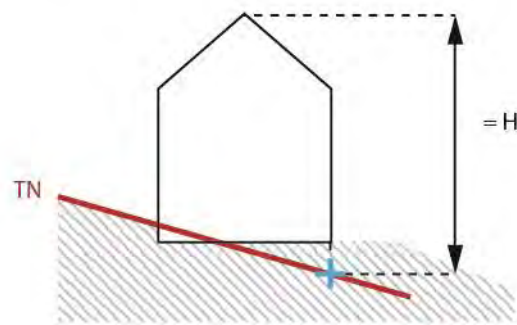
La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée du point de référence - défini à partir de la projection verticale du point le plus aval de la construction sur le terrain naturel - jusqu'au point le plus élevé de ce bâtiment.

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

cas 1



cas 2



+ point de référence

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions disposant d'une toiture à pans ou d'une toiture terrasse avec un dernier niveau en attique est fixée à **9 mètres**.

La hauteur maximale des constructions disposant d'une toiture terrasse sans attique est fixée à **6 mètres**.

La hauteur des annexes séparées de l'habitation ne doit pas excéder **4 mètres**.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUCd 11 - Aspect extérieur des constructions

Se reporter au Titre VI : Aspect extérieur des constructions.

ARTICLE 1AUCd 12 - Stationnement des véhicules

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

1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

1.1. Prescriptions générales

Il est exigé :

- deux places de stationnement au minimum par logement aussi bien pour les nouvelles constructions que les extensions de bâtiments.
- pour les constructions comportant au moins 4 logements, une place supplémentaire par tranche de 4 logements doit être ajoutée afin de satisfaire les besoins liés au stationnement des visiteurs,
- dans les opérations de plus de 10 logements, au moins 50% du total des places de stationnement exigées au titre du projet doivent être soit aménagées dans le volume de la construction principale (collectif), soit regroupées dans une poche mutualisée (habitat individuel et intermédiaire).
- un minimum d'une place pour les opérations de plus de 10 logements, pour les personnes à mobilité réduite. Ces places de stationnement doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité aux personnes à mobilité réduite, y compris celles se déplaçant en fauteuil roulant.

1.2. Dispositions particulières

Programmes locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat

Seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée (article L123-1-13 du Code de l'urbanisme).

Deux roues

Tout projet comportant au moins 4 logements devra comporter un local spécifique avec un accès à niveau ou à plan incliné réservé au stationnement des vélos. Celui-ci devra être éclairé et équipé d'éléments fixes permettant :

- pour les vélos, ils devront être équipés d'éléments fixes permettant l'attache de cadres ou à minima d'une roue,
- pour les deux roues motorisés, les emplacements devront être matérialisés au sol ou par un système d'attache.

Chaque emplacement devra avoir une surface minimum de 1,50 m². Il sera exigé 1 emplacement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

A titre indicatif :

De 0 à 80 m² : un emplacement

De 0 à 160 m² : deux emplacements

De 0 à 240 m² : trois emplacements

....ect

Les constructions de plus de 10 logements devront disposer, aux droits des entrées d'immeubles, d'emplacements destinés aux visiteurs, à raison de 2 arceaux (4 emplacements).

2. AUTRES

Pour les autres constructions, le pétitionnaire devra dimensionner le stationnement en fonction de l'accueil prévisible de l'activité.

3. DISPOSITIONS GENERALES

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quel que soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des trois options suivantes pour les places de stationnement manquantes, en application de l'article L123-1-12 du Code de l'urbanisme :

- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 200 mètres),
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, à condition qu'il ne soit pas distant de plus de 200 mètres de la construction principale
- justifier de la réalisation de tout ou partie des aires de stationnement imposées par le plan local d'urbanisme sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet, situé à une distance maximale de 100 m (ou dans son environnement immédiat).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 1AUCd 13 – Espaces libres et plantations

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

La surface libre de toute construction, aménagement de voirie, accès et aire de parking doit être végétalisée (espace planté en pleine terre, aire de jeux, cheminement,...) dans une proportion minimum de 20% du tènement afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les surfaces de stationnement et les accès seront composés de matériaux perméables.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassin d'infiltration) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de voie ou d'emprise publique, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent avec le paysage de la rue.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Au titre de l'article L.130-1 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 ».

Les espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, 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.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUCd 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet

ARTICLE 1AUCd 15 – Performances énergétiques et environnementales

Conformément à l'article L.128-1 du Code de l'urbanisme, « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles, relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu, est autorisé par décision du conseil municipal, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentée à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte (article R 111.21 du Code de la Construction et de l'Habitation).

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

ARTICLE 1AUCd 16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementé

CARACTERE DE LA ZONE 1AUL

Il s'agit de l'extension de la zone destinée aux équipements sportifs et de loisirs de superstructures ou de plein air de la Combe.

Il s'agit d'une zone « AU souple », compte tenu de la présence des équipements en périphérie immédiate. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur 1AUL est soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Saint Exupéry.

Dans la zone 1AUL, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du 3 juillet 2009 et conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE 1AUL 1- 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 1AUL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations des sols suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination sportive, récréative, et de loisirs, ainsi que tous les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation du site.
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement sous réserve d'une intégration paysagère qualitative.
- Les aires de stationnement liées aux constructions, installations et aménagements autorisés sous condition d'intégration paysagère.
- Les constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements de la zone dans la limite de 30 m² de surface de plancher.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUL 3 - Accès et voirie

1. ACCES

L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ils doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être réalisés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, intensité du trafic, ...),
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Pour des raisons de sécurité, les portails d'entrée devront respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite de la voie.

Le long des voies départementales et nationales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Ils seront soumis à l'accord du gestionnaire de la voirie lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

2.VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent :

- avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité,
- être raccordées aux deux extrémités aux voies existantes ou à créer. Les voies en impasse pourront être autorisées sous réserve d'aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (zone de retournement pour les véhicules de services), et de collecte des ordures ménagères.

Les voies réservées à la desserte interne des opérations ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5,50m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée : trottoirs ou cheminements indépendants d'une largeur minimale de 1.50 m de chaque côté de la chaussée.

ARTICLE 1AUL 4 - Desserte par les réseaux

1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

A. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié avec établissement d'une autorisation de raccordement.

Les piscines doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à l'autorisation préalable du gestionnaire et est interdit dans le milieu naturel.

Zones non desservies : en l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées public ou dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (cf. S.P.A.N.C.)

B. Eaux pluviales :

Dans tous les secteurs des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols. Les eaux de ruissellement des toitures et de la parcelle doivent être infiltrées au niveau de chaque parcelle. Aucun rejet n'est autorisé sur le domaine public.

3. ELECTRICITE- TELEPHONE-TELEVISION (câble)

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'électricité. Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision (câble) doivent obligatoirement être enterrés.

ARTICLE 1AUL 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

ARTICLE 1AUL 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques et privées

Le statut des voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées et les chemins ruraux ouverts à la circulation publique.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toitures, corniches, balcons en étage, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.

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

Surplombs et débords sur voies et emprises publiques

Pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, un débord de 0,25 mètre maximum, conformément au règlement de voirie, sur les voies et emprises publiques est autorisé.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus, mais devant être compatibles avec les règles de sécurité et de visibilité par rapport aux voies, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, du bâti environnant, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

ARTICLE 1AUL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition :

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toitures, corniches, balcons en étage, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les isolations extérieures du bâtiment dans la limite de 0,25 mètre.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

La distance entre la façade concernée et la limite séparative ne doit pas être inférieure à la hauteur hors tout concernée ($D = H$), sans être inférieure à 5 mètres.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus, mais devant être compatibles avec les règles de sécurité et de visibilité par rapport aux voies, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, du bâti environnant, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

- Lorsque le terrain a une limite séparative correspondant à une limite de zone A ou N, l'implantation sur celle-ci n'est pas autorisée. Le recul minimal ne doit pas être inférieur à 5 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 11 - Aspect extérieur des constructions

Se reporter au Titre VI : Aspect extérieur des constructions.

ARTICLE 1AUL 12 – Stationnement des véhicules

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies publiques.

1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il est exigé une place de stationnement au minimum par logement ainsi qu'un emplacement couvert affecté aux deux roues. Celui-ci, spécialement aménagé à cet effet, proposera un emplacement d'une surface minimum de 1,50 m².

2. POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les autres constructions, le pétitionnaire devra dimensionner le stationnement en fonction de l'accueil prévisible de l'activité.

3. DISPOSITIONS GENERALES

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quel que soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des trois options suivantes pour les places de stationnement manquantes, en application de l'article L123-1-12 du Code de l'urbanisme :

- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 200 mètres),
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, à condition qu'il ne soit pas distant de plus de 200 mètres de la construction principale
- justifier de la réalisation de tout ou partie des aires de stationnement imposées par le plan local d'urbanisme sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet, situé à une distance maximale de 100 m (ou dans son environnement immédiat).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 1AUL 13 – Espaces libres et plantations

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Les surfaces libres de toute construction, aménagement de voirie, accès et aire de parking doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de la zone de loisirs, à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion des eaux pluviales et à la réduction des pics thermiques.

Dans ce cadre, les aménagements doivent tenir compte :

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

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassin d'infiltration) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de voie ou d'emprise publique, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent avec le paysage de la rue.

Les limites entre un environnement urbain et un environnement naturel ou agricole doivent faire l'objet d'un traitement végétal (haie arborée ou arbustive composée d'un minimum de 3 ou 4 essences locales, avec un maximum de 30% de persistantes).

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Au titre de l'article L.130-1 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 ».

Les espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, 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.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet

ARTICLE 1AUL 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE 1AUL 16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementé

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU, destinée au développement de l'urbanisation à long terme, comprend :

- une zone 2AUe qui accueillera des équipements d'intérêt collectif, d'activités et de services de proximité en lien avec l'aménagement d'un transport en commun en site propre (secteur soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Saint Exupéry),
- une zone 2AUCd, incluse dans la zone D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Saint Exupéry, à vocation d'habitat.
- la zone 2AUi correspondant à l'extension de la zone d'activité « Satolas Green »,

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par la réalisation des équipements nécessaires et par la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU, par la collectivité publique. Dans l'attente, la constructibilité de ce secteur reste limitée.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone 2AUCd, en plus des règles des zones urbaines correspondantes.

La zone 2AUe est concernée par les bandes d'effets liés à la présence de canalisation de transport de gaz. La réglementation s'imposant à secteurs est détaillée dans le Titre 1 – section 4 – chapitre 1.périmètre de protection - § 2 du présent PLU.

Dans la zone 2AU, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du 3 juillet 2009 et conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE 2AU 1- 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.

ARTICLE 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations des sols suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement sous réserve d'une intégration paysagère qualitative.

L'urbanisation de la zone 2AUCd devra être compatible avec les dispositions l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En outre, tout projet devra aller dans le sens d'une urbanisation cohérente du site en tenant compte de l'ensemble du secteur dans lequel il s'inscrit. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour qu'une opération soit admise dans la zone, il est nécessaire que les réseaux soient réalisés de manière concomitante à l'opération.

Logements locatifs aidés :

Au titre de l'article L.123-1-5 4° du code de l'urbanisme toute opération de construction comportant au minimum 500 m² de surface de plancher doit consacrer au minimum 20% de logements locatifs aidés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - Accès et voirie

1. ACCES

L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ils doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être réalisés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, intensité du trafic, ...),
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

2. VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent :

- avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité,
- être raccordées aux deux extrémités aux voies existantes ou à créer. Les voies en impasse pourront être autorisées sous réserve d'aménagement permettant aux

véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (zone de retournement pour les véhicules de services), et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 2AU 4 - Desserte par les réseaux

1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

A. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié avec établissement d'une autorisation de raccordement.

Les piscines doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à l'autorisation préalable du gestionnaire et est interdit dans le milieu naturel.

Zones non desservies : en l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées public ou dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (cf. S.P.A.N.C.)

B. Eaux pluviales :

Dans tous les secteurs des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols. Les eaux de ruissellement des toitures et de la parcelle doivent être infiltrées au niveau de chaque parcelle. Aucun rejet n'est autorisé sur le domaine public.

3. ELECTRICITE- TELEPHONE-TELEVISION (câble)

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'électricité. Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision (câble) doivent obligatoirement être enterrés.

ARTICLE 2AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques et privées

Le statut des voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées et les chemins ruraux ouverts à la circulation publique.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toitures, corniches, balcons en étage, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.

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

Surplombs et débords sur voies et emprises publiques

Pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, un débord de 0,25 mètre maximum, conformément au règlement de voirie, sur les voies et emprises publiques est autorisé.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

En l'absence de prescription graphique, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus, mais devant être compatibles avec les règles de sécurité et de visibilité par rapport aux voies, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, du bâti environnant, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

ARTICLE 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition :

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toitures, corniches, balcons en étage, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les isolations extérieures du bâtiment dans la limite de 0,25 mètre.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

La distance entre la façade concernée et la limite séparative ne doit pas être inférieure à la hauteur hors tout du bâtiment concernée ($D = H$), sans être inférieure à 4 mètres.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus, mais devant être compatibles avec les règles de sécurité et de visibilité par rapport aux voies, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, du bâti environnant, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

ARTICLE 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur d'un bâtiment est calculée en référence au terrain naturel.

Les gaines, souches, cheminées ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasse et l'utilisation des énergies renouvelables, ainsi que tout acrotère de moins de 1,00 mètre à partir de l'étanchéité sur dalle, ne sont pas compris dans ce calcul.

Dans le cas d'un terrain plat :

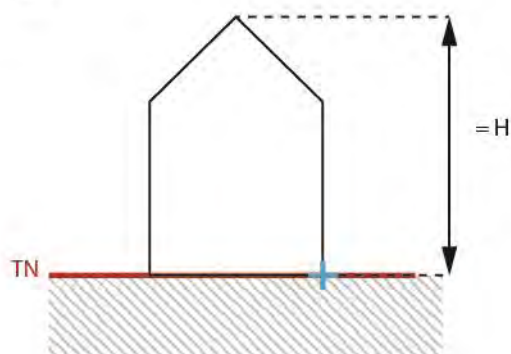
La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le niveau du terrain naturel avant travaux et le point le plus élevé de ce bâtiment.

Dans le cas d'un terrain en pente :

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée du point de référence - défini à partir de la projection verticale du point le plus aval de la construction sur le terrain naturel - jusqu'au point le plus élevé de ce bâtiment.

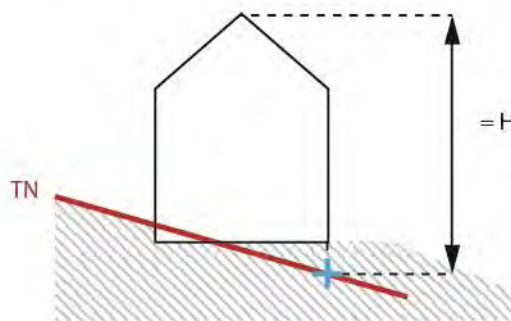
Dans ces deux cas : si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le terrain la recevant.

cas 1



+ point de référence

cas 2



1. PRESCRIPTIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres**.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions

Se reporter au Titre VI : Aspect extérieur des constructions.

ARTICLE 2AU 12 – Stationnement des véhicules

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies publiques.

1. DISPOSITIONS GENERALES

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quel que soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des trois options suivantes pour les places de stationnement manquantes, en application de l'article L123-1-12 du Code de l'urbanisme :

- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 200 mètres),
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, à condition qu'il ne soit pas distant de plus de 200 mètres de la construction principale
- justifier de la réalisation de tout ou partie des aires de stationnement imposées par le plan local d'urbanisme sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet, situé à une distance maximale de 100 m (ou dans son environnement immédiat).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 2AU 13 – Espaces libres et plantations

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Les surfaces libres de toute construction, aménagement de voirie, accès et aire de parking doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de la zone de loisirs, à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion des eaux pluviales et à la réduction des pics thermiques.

Dans ce cadre, les aménagements doivent tenir compte :

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

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour six places de stationnement.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassin d'infiltration) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de voie ou d'emprise publique, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent avec le paysage de la rue.

Les limites entre un environnement urbain et un environnement naturel ou agricole doivent faire l'objet d'un traitement végétal (haie arborée ou arbustive composée d'un minimum de 3 ou 4 essences locales, avec un maximum de 30% de persistantes).

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Au titre de l'article L.130-1 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 ».

Les espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, 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.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet

ARTICLE 2AU 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE 2AU 16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementé

CARACTERE DE LA ZONE 2AUi

Il s'agit d'une future zone d'activités économiques située à proximité de Satolas Green destinées à être développée à long terme dans le cadre d'un plan d'organisation et de composition de la plateforme aéroportuaire de Lyon / Saint-Exupéry.

Le secteur 2AUi est soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Saint Exupéry.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par la réalisation des équipements nécessaires et par la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU, par la collectivité publique. Dans l'attente, la constructibilité de ce secteur reste limitée.

Dans la zone 2AUi, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du 3 juillet 2009 et conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE 2AUi 1- 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.

ARTICLE 2AUi 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations des sols suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement sous réserve d'une intégration paysagère qualitative.

Tout projet devra aller dans le sens d'une urbanisation cohérente du site en tenant compte de l'ensemble du secteur dans lequel il s'inscrit.

Pour qu'une opération soit admise dans la zone, il est nécessaire que les réseaux soient réalisés de manière concomitante à l'opération. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUi 3 - Accès et voirie

1. ACCES

L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ils doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être réalisés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, intensité du trafic),
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul suffisant par rapport à l'alignement pour permettre le stationnement des poids lourds en dehors de la voie.

2. VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent :

- avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères.
- être raccordées aux deux extrémités aux voies existantes ou à créer. En cas d'impossibilité, des voies en impasse pourront être autorisées avec des aménagements permettant aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (zone de retournement pour les véhicules de services).

ARTICLE 2AUi 4 - Desserte par les réseaux

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

A. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié avec établissement d'une autorisation de raccordement.

Les piscines doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à l'autorisation préalable du gestionnaire et est interdit dans le milieu naturel.

Zones non desservies : en l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées public ou dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (cf. S.P.A.N.C.)

B. Eaux pluviales :

Dans tous les secteurs des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols. Les eaux de ruissellement des toitures et de la parcelle doivent être infiltrées au niveau de chaque parcelle. Aucun rejet n'est autorisé sur le domaine public.

3. ELECTRICITE- TELEPHONE-TELEVISION (câble)

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'électricité. Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision (câble) doivent obligatoirement être enterrés.

ARTICLE 2AUi 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

ARTICLE 2AUi 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques et privées

Définition :

Le statut des voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées et les chemins ruraux ouverts à la circulation publique.

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

Surplombs et débords sur voies et emprises publiques

Pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment , un débord de 0,25 mètre maximum, conformément au règlement de voirie, sur les voies et emprises publiques est autorisé.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

En l'absence de prescription graphique, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie. Le traitement de la bande devra être soigné. Les constructions, stationnements et stockage ne sont pas autorisés.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toitures, corniches, balcons en étage, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus, mais devant être compatibles avec les règles de sécurité et de visibilité par rapport aux voies, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, du bâti environnant, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

ARTICLE 2AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition :

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toitures, corniches, balcons en étage, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les isolations extérieures du bâtiment dans la limite de 0,25 mètre.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

La construction en limite est autorisée à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone UI et que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives.

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points ne doit se trouver à une distance inférieure à 5 mètres des dites limites.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone d'habitation, il est exigé pour toute construction un recul minimum qui doit être égale à la hauteur de la construction ($D = H$), sans être inférieur à 5 mètres.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus, mais devant être compatibles avec les règles de sécurité et de visibilité par rapport aux voies, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, du bâti environnant, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

ARTICLE 2AUi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 2AUi 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du tènement.

ARTICLE 2AUi 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur d'un bâtiment est calculée en référence au terrain naturel.

Les gaines, souches, cheminées ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasse et l'utilisation des énergies renouvelables, ainsi que tout acrotère de moins de 1,00 mètre à partir de l'étanchéité sur dalle, ne sont pas compris dans ce calcul.

Dans le cas d'un terrain plat :

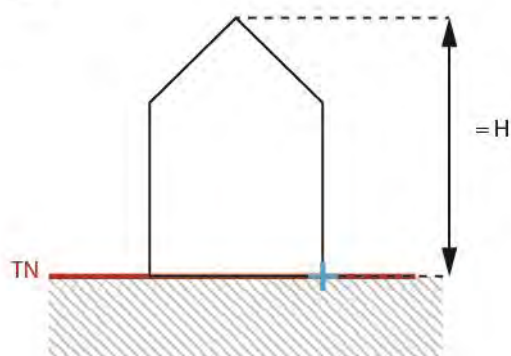
La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le niveau du terrain naturel avant travaux et le point le plus élevé de ce bâtiment.

Dans le cas d'un terrain en pente :

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée du point de référence - défini à partir de la projection verticale du point le plus aval de la construction sur le terrain naturel - jusqu'au point le plus élevé de ce bâtiment.

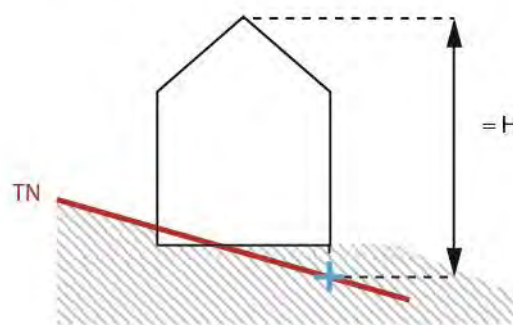
Dans ces deux cas : si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le tènement la recevant.

cas 1



+ point de référence

cas 2



1. PRESCRIPTIONS GENERALES

La hauteur maximale de toute construction est fixée à **17 mètres**.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE 2AUi 11 - Aspect extérieur des constructions*

Rappel

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ».

*: En plus des règles définies ci-après, il est possible de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagers joint dans les annexes.

1. REGLES COMMUNES

1.1. Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

L'implantation des bâtiments doit respecter la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terrains (déblais- remblais). La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel.

L'amplitude de mouvements de terrain ne doit pas excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15 %
- 1.50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne comprise 15% et 30%,
- 2 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 30 %.

Sont interdits :

- les exhaussements et affouillements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements et affouillements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux lorsque d'autres solutions peuvent être mises en place.

Les affouillements et exhaussements liés au fonctionnement de l'autoroute et des voies ferrées ne sont pas règlement.

1.2. Aspect extérieur / Volumétrie

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Dans le cas de plusieurs bâtiments réalisés sur un même terrain, le traitement de chaque construction doit présenter une unité architecturale d'ensemble (volumétrie, traitement de façades, matériaux).

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

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

1.3. Toitures

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.

1.3.1 Caractéristiques des toitures

Les toitures doivent être de disposition simple et pourront être à pans ou terrasse. Dans le cas de toitures à pans, leurs pentes devront être comprises entre 28 et 40%, avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses seront végétalisées.

Dans le cas d'extension ou de restauration, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

La couleur des toitures doit être en harmonie avec celle des bâtiments environnants. Les couleurs claires et vives (blanc,...) sont interdites.

1.4. Façades

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec elle. Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie (disposition, dimensions,...).

Le bardage d'un aspect brillant ou de couleur blanche est interdit. Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Les enseignes sont interdites en toiture. Elles pourront être disposées en façade sans dépasser le niveau de l'acrotère ou de l'égout de toiture. Elles seront intégrées à l'architecture du bâtiment.

1.5. Matériaux

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les façades doivent être traitées avec simplicité et harmonie, les matériaux d'imitation étant rigoureusement interdits (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,...).

La coloration des façades respectera la palette établie par la commune et consultable en Mairie. Les couleurs vives ou blanches sont interdites.

1.6. Stockage

Les aires de stockage en plein air sont interdites.

1.7. Clôtures

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

L'harmonie doit être recherchée :

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

Les clôtures devront garantir une transparence visuelle entre les espaces publics et les espaces privés (dispositif à claire-voie). Les clôtures seront doublées d'une haie d'essences locales panachant 3 ou 4 espèces dont un tiers au maximum de persistantes. Elles pourront panachées :

- des strates arborées (arbres en tige, arbres en cépée,...)
- des strates arbustives à l'exception d'essences horticoles.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. Toutefois, des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité.

1.8. Installations techniques et énergies renouvelables

1.8.1. Installations techniques

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction notamment en limitant les débords, de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public et à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillant.

Les antennes paraboliques, râteaux,... destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles doivent autant que possible être dissimulées pour rester peu visible depuis le domaine public.

Les transformateurs et installations techniques seront intégrés au volume du bâtiment.

1.8.2. Energies renouvelables

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, micro-éolien,...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

L'implantation des panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur.
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures.

ARTICLE 2AU12 - Stationnement des véhicules

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies publiques.

1. POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS

1.1. Logements

Il est exigé une place de stationnement au minimum par logement ainsi qu'un emplacement couvert affecté aux deux roues. Celui-ci, spécialement aménagé à cet effet, proposera un emplacement d'une surface minimum de 1,50 m².

1.2. Bureaux

Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction est demandée.

Un espace de stationnement, dont la dimension sera déterminée en fonction des caractéristiques de l'opération, doit être prévu pour répondre aux besoins :

- des livraisons,
- des personnes à mobilité réduite.

1.3. Etablissements industriels et artisanaux

Une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher de construction est exigée.

Un espace de stationnement, dont la dimension sera déterminée en fonction des caractéristiques de l'opération, doit être prévu pour répondre aux besoins :

- des livraisons,
- des personnes à mobilité réduite.

1.4. Etablissements commerciaux

Est exigé :

Une place pour 25 m² de surface de vente.

Une place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les hôtels, une place de stationnement pour deux chambres est exigée.

Un espace de stationnement, dont la dimension sera déterminée en fonction des caractéristiques de l'opération, doit être prévu pour répondre aux besoins :

- des livraisons,
- des personnes à mobilité réduite.

1.5. Autres

Pour les autres constructions, le pétitionnaire devra dimensionner le stationnement en fonction de l'accueil prévisible de l'activité.

1.6. Dispositions particulières

Deux roues

Toute construction devra comporter un local collectif clos de préférence par des dispositifs ajourés ou des emplacements couverts réservés au stationnement des deux roues.

Ces derniers devront être localisés soit en rez-de-chaussée, soit à défaut au 1^{er} niveau de sous-sol accessibles par un pan incliné, et directement accessibles. Ils devront être éclairés et correctement aménagés :

- pour les vélos, ils devront être équipés d'éléments fixes permettant l'attache de cadres ou à minima d'une roue,
- pour les deux roues motorisés, les emplacements devront être matérialisés au sol ou par un système d'attache.

Ce local ou ces emplacements couverts proposeront des emplacements d'une surface minimum de 1,50 m².

Le nombre d'emplacement est déterminé de la façon suivante :

- bureaux : 1 emplacement minimum pour 50 m² de surface de plancher,
- artisanat : 1 emplacement minimum pour 50 m² de surface de plancher,
- commerces : 1 emplacement minimum pour 50 m² de surface de vente,

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : nombre d'emplacement déterminé en fonction des besoins liés au fonctionnement de l'équipement

Lorsque ces locaux ou emplacements ne sont pas accessibles aux visiteurs, les constructions devront disposer de stationnement vélos et deux roues motorisés matérialisés à proximité des entrées.

- Bureaux : 2 arceaux minimum.
- Commerces : 1 arceau pour 100m² de surface de vente.

2. DISPOSITIONS GENERALES

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quel que soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des trois options suivantes pour les places de stationnement manquantes, en application de l'article L123-1-12 du Code de l'urbanisme :

- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 200 mètres),
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, à condition qu'il ne soit pas distant de plus de 200 mètres de la construction principale
- justifier de la réalisation de tout ou partie des aires de stationnement imposées par le plan local d'urbanisme sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet, situé à une distance maximale de 100 m (ou dans son environnement immédiat).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 2AUi 13 – Espaces libres et plantations

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le parc d'activité. Dans ce cadre, ces aménagements doivent non seulement tenir compte du terrain d'assiette mais des espaces libres limitrophes pour contribuer à une mise en valeur globale de la zone d'activité et à son insertion dans le secteur.

L'unité foncière doit être végétalisée sur une surface au moins équivalente à 15%, à l'exclusion des stationnements et cheminements, afin d'améliorer le cadre de vie de la zone d'activité, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassin d'infiltration) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de voie ou d'emprise publique, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent avec le paysage de la rue.

Les limites entre un environnement urbain et un environnement naturel ou agricole doivent faire l'objet d'un traitement végétal (haie arborée ou arbustive composée d'un minimum de 3 ou 4 essences locales, avec un maximum de 30% de persistantes).

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Au titre de l'article L.130-1 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 ».

Les espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, 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.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUi 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet

ARTICLE 2AUi 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE 2AUi 16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, classés en zone agricole à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone comprend plusieurs secteurs spécifiques :

- un secteur Aa correspondant à l'emprise de la ZAD mise en place pour l'extension de l'aéroport de Saint Exupéry. Ce secteur est également entièrement concerné par un emplacement réservé (R1) destiné à l'extension de l'aéroport.
- un secteur Aco1 correspondant à une zone de corridor écologique permettant une certaine constructibilité,
- un secteur Aco2 correspondant à une zone de corridor écologique inconstructible,
- un secteur Aape correspondant au périmètre de protection éloigné de la zone de captage d'eau potable d'Azieu. Ce secteur est également entièrement concerné par un emplacement réservé (R1) destiné à l'extension de l'aéroport.

La zone A est soumise au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Saint Exupéry.

La zone A est, sur certains secteurs, concerné par les bandes d'effets liés à la présence de canalisations de transport de gaz. La réglementation s'imposant à secteurs est détaillée dans le Titre 1 – section 4 – chapitre 1. périmètre de protection - § 2 du présent PLU.

Dans la zone A, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du 3 juillet 2009 et conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs A, Aa, Aape, Aco1 et Aco2:

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone A

Sont admis:

- les constructions et installations sous réserve qu'elles soient indispensables à l'exploitation agricole ou forestière et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation (article R.123-7 du Code de l'urbanisme), y compris concernant l'activité agricole saisonnière.

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

- Les extensions aux habitations sous réserve :
 - o d'une extension par habitation existante à la date d'approbation du PLU
 - o que la surface de plancher de l'habitation soit au minimum de 60 m², clos et couvert à la date d'approbation du PLU.
 - o que la surface de l'extension ne dépasse pas 30m² environ de surface de plancher et/ou d'emprise au sol, dans la limite totale de 200 m² de surface de plancher et /ou d'emprise au sol après extension.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré, sous réserve de conserver sa destination initiale et de réaliser sa reconstruction dans un délai de deux ans conformément à l'article L.11-3 du code de l'urbanisme.
- la reconstruction des bâtiments en ruine à condition que l'implantation respecte l'emprise existante (lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment – article L.111-3 du code de l'urbanisme).
- les logements de fonction destinés aux actifs agricoles des exploitations agricoles professionnelles sous les conditions ci-après :
 - o nécessité de résider sur le site principal (siège d'exploitation) de l'exploitation appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
 - o être implanté dans l'enveloppe du bâtiment d'exploitation ou accolé,
 - o un seul bâtiment à usage de logement par exploitation.
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, sont admis sous réserve d'assurer une bonne intégration dans le site, et de ne pas remettre en cause le caractère agricole de la zone,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés.
- les constructions, aménagements, ouvrages, installations, dépôts, aires de stockage nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés.
- les affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les bassins de stockage d'eau.
-

Dans la zone Aco1:

Sont admis:

- les constructions et installations sous réserve qu'elles soient indispensables à l'exploitation agricole ou forestière et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation (article R.123-7 du Code de l'urbanisme), y compris concernant l'activité agricole saisonnière.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré, sous réserve de conserver sa destination initiale et de réaliser sa reconstruction dans un délai de deux ans conformément à l'article L.11-3 du code de l'urbanisme.
- la reconstruction des bâtiments en ruine à condition que l'implantation respecte l'emprise existante (lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment – article L.111-3 du code de l'urbanisme).
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, sont admis sous réserve d'assurer une bonne intégration dans le site, et de ne pas remettre en cause le caractère agricole et écologique de la zone,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés.
- les affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les bassins de stockage d'eau.

Dans la zone Aco2:

De manière à préserver la vocation de corridor écologique de ce secteur situé entre deux fronts d'urbanisation et déjà soumis à la présence d'infrastructure :
Toute construction est interdite.

Dans la zone Aa

Sont admis :

- Toutes les constructions et installations nécessaires à l'activité de l'aéroport.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés.

Dans la zone Aape:

Sont admis :

- Toutes les constructions et installations nécessaires à l'activité de l'aéroport.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

1. ACCES

L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Le long des voies départementales les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie et seront soumis à l'accord du gestionnaire de la voirie lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

2. VOIRIE

Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Les voies en impasse seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre (zone de retournement pour les véhicules de service).

Dans le cas d'une division d'un terrain, les accès devront être regroupés.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

A. Eaux usées domestiques:

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié avec établissement d'une autorisation de raccordement.

Les piscines doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à l'autorisation préalable du gestionnaire et est interdit dans le milieu naturel.

Zones non desservies : en l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées public ou dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (cf. S.P.A.N.C.)

B. Eaux pluviales :

Dans tous les secteurs des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols. Les eaux de ruissellement des toitures et de la parcelle doivent être infiltrées au niveau de chaque parcelle. Aucun rejet n'est autorisé sur le domaine public.

Les constructions et installations non liées à l'activité de l'autoroute ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès.

3. ELECTRICITE- TELEPHONE-TELEVISION (câble)

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'électricité. Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie privative, les branchements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision (câble) doivent obligatoirement être enterrés.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (la topographie, la forme de la parcelle, la nature des sols,...) doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome et conforme à la réglementation en vigueur

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques et privées

Le statut des voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées et les chemins ruraux ouverts à la circulation publique.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toitures, corniches, balcons en étage, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.

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

Surplombs et débords sur voies et emprises publiques

Pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, un débord de 0,25 mètre maximum, conformément au règlement de voirie, sur les voies et emprises publiques est autorisé.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

En dehors des zones agglomérées et sauf indication graphique contraire, les constructions devront être implantées à 2 mètres à partir de la limite des emprises ferrées.

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 50 m par rapport à l'emprise de l'autoroute A432.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus, mais devant être compatibles avec les règles de sécurité et de visibilité par rapport aux voies, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, du bâti environnant, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.
- Les piscines doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport aux voies et emprises publiques (bord du bassin).

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites des séparatives

Définition :

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toitures, corniches, balcons en étage, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les isolations extérieures du bâtiment dans la limite de 0,25 mètre.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

La distance entre la façade concernée et la limite séparative ne doit pas être inférieure à la hauteur hors tout du bâtiment concernée ($D = H$), sans être inférieure à 4 mètres.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus, mais devant être compatibles avec les règles de sécurité et de visibilité par rapport aux voies, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, du bâti environnant, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.
- Les piscines doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur d'un bâtiment est calculée en référence au terrain naturel.

Les gaines, souches, cheminées ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasse et l'utilisation des énergies renouvelables, ainsi que tout acrotère de moins de 1,00 mètre à partir de l'étanchéité sur dalle, ne sont pas compris dans ce calcul.

Dans le cas d'un terrain plat :

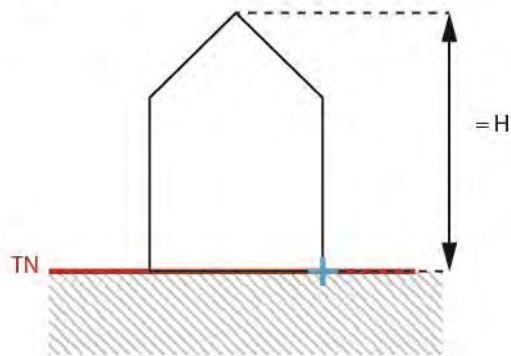
La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le niveau du terrain naturel avant travaux et le point le plus élevé de ce bâtiment.

Dans le cas d'un terrain en pente :

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée du point de référence - défini à partir de la projection verticale du point le plus aval de la construction sur le terrain naturel - jusqu'au point le plus élevé de ce bâtiment.

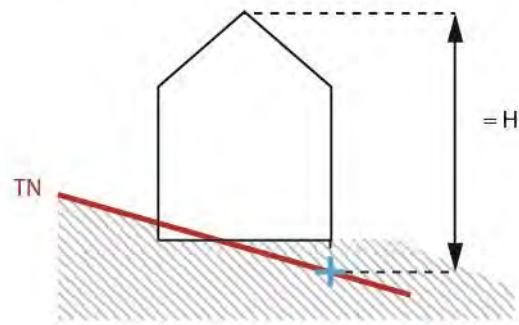
Dans ces deux cas : si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le terrain la recevant.

cas 1



+ point de référence

cas 2



1. PRESCRIPTIONS GENERALES

La hauteur maximale est limitée à :

- **4 mètres** pour les constructions à usage d'annexe, serres et abris pour animaux.
- **8 mètres** pour les constructions à usage d'habitation,
- **12 mètres** pour les constructions à usage d'exploitation agricole.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Des hauteurs différentes peuvent être appliquées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des infrastructures ferroviaires.

En zone Aa

Non règlementé.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions

Rappel

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ».

1. REGLES COMMUNES

1.1. Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

L'implantation des bâtiments doit respecter la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terrains (déblais- remblais). La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel.

L'amplitude de mouvements de terrain ne doit pas excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15 %
- 1.50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne comprise 15% et 30%,
- 2 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 30 %.

Sont interdits :

- les exhaussements et affouillements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements et affouillements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux lorsque d'autres solutions peuvent être mises en place.

Les affouillements et exhaussements liés au fonctionnement de l'autoroute et des voies ferrées ne sont pas règlement.

1.2. Aspect extérieur

Les projets doivent prendre en considération les caractéristiques du quartier afin de s'inscrire dans son histoire, dans la physionomie d'ensemble du tissu et en harmonie avec les constructions existantes.

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines et vérandas) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Dans le cas de plusieurs bâtiments réalisés sur un même terrain, le traitement de chaque construction doit présenter une unité architecturale d'ensemble (volumétrie, traitement de façades, matériaux).

Les constructions dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites.

Les bâtiments d'architecture contemporaine et à caractère bioclimatique devront s'intégrer dans le site naturel ou bâti dans lequel ils s'insèrent.

1.3. Toitures

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.

1.3.1. Caractéristiques des toitures

Elles seront soit :

- à 2 pans et pourront être à 3 ou 4 pans si des considérations architecturales le justifient. avec une pente comprise entre 30 et 60 %. Le faitage sera réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction,
- de type toiture terrasse,

Toitures à pans

L'inclinaison des toitures à pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan, sauf impératif technique.

En cas de restauration et d'extension limitée, la toiture doit être réalisée conformément à l'ancienne et les corniches en débord de toiture doivent être conservées.

Les toitures doivent avoir un débord hors tout compris entre 40 et 60 centimètre en façade.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines,...).

La pente de toit des annexes n'est pas réglementée.

Toitures terrasses

Si le dernier étage d'une construction propose un attique, celui-ci ne devra pas avoir une surface supérieure à 60% de l'étage inférieur.

1.4. Enduits et couleurs de façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc. Ces enduits seront traités de préférence à la chaux naturelle et sable de provenance locale ou badigeonnés à la chaux ou traités avec une peinture murale.

Le ciment gris et nu ainsi que les enduits de type « rustique » sont interdits, sauf dans le cas de traitement ancien, en harmonie avec le bâtiment qui le reçoit.

Les façades doivent être traitées avec simplicité et harmonie, les matériaux d'imitation étant rigoureusement interdits (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,...).

La coloration des façades respectera la palette établie par la commune et consultable en Mairie. Les couleurs vives ou blanches sont interdites.

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres. Les joints en saillies sont interdits.

Le choix des matériaux de construction pour les bâtiments situés le long de l'autoroute devra limiter les risques de nuisance ou les problèmes de sécurité vis-à-vis des usagers. Tous matériaux brillants en façade sont proscris.

1.5. Clôtures

1.5.1. Clôture existante

Les murs de clôture existant sur la voie publique seront maintenus :

- murs surmontés d'une grille,
- murs toute hauteur (couvertine en tuile,...).

En cas de nécessité, pour des raisons dûment fondées (alimentation de chantiers impossible, volonté de construire à l'alignement,...), il sera possible d'abattre une partie du mur, sous réserve de rebâtir la partie manquante à l'identique dès l'achèvement des travaux.

1.5.2. Clôture à créer

Sur la voie publique et privée

Les clôtures seront édifiées à l'alignement des voies et devront être constituées soit :

- Par un mur en maçonnerie enduit ou en pierres apparentes correctement appareillé d'une hauteur maximale de 1.80 m.
- Par un mur bahut de même aspect (pierre ou enduit) d'une hauteur maximale de 1,00 m et surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout ne devant pas dépasser la hauteur de 2.00 m.

Sur les limites séparatives

Même réglementation que sur les voies publiques et privées

Prescriptions particulières

Les clôtures liées au fonctionnement de l'autoroute ne sont pas réglementées.

1.5.3. Haie végétale

Les clôtures seront doublées d'une haie d'essences locales panachant 3 ou 4 espèces dont un tiers au maximum de persistantes.

1.6. Installations techniques et énergies renouvelables

1.6.1 Installations techniques

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction notamment en limitant les débords, de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public et à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillant.

Les antennes paraboliques, râteliers,... destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles doivent autant que possible être dissimulés pour rester peu visible depuis le domaine public.

Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs ne doivent pas être en saillie sur le domaine public.

Pour les constructions nouvelles les citernes (gaz, fioul, récupération des eaux pluviales,...) devront être intégrées. Concernant les constructions existantes ou cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par l'intermédiaire d'un masque végétal.

1.6.2. Energies renouvelables

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, micro-éolien,...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment et sera apprécié en tant que tel.

L'implantation des panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur.
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures.

2. CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS

Les constructions devront de préférence rechercher une implantation prenant en compte les caractéristiques bioclimatiques de la parcelle (orientation, optimisation des apports passifs du soleil,...).

2.1. Toitures

2.2.1. Matériaux de couverture :

Toitures à pans

Les tuiles utilisées devront s'intégrer avec les toitures environnantes existantes. Tout matériau renvoyant à un style extérieur à la région est interdit.

A titre d'exemple, les couvertures pourront être exécutées :

- en tuiles creuses de terre cuite nuancées neuves,
- en tuiles creuses de terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes ».

Toitures-terrasses

Les toitures végétalisées sont autorisées. Leur aspect et leur couleur résulteront du type de plantation utilisé.

2.2. Façades et saillies

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

2.3. Percements

Les ouvertures dans la façade doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Ces baies devront avoir une proportion verticale marquée.

2.4. Menuiserie

Les menuiseries seront préférentiellement de teinte sombre ou grise.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leur caisson soit intégré à la construction et non visible depuis l'extérieur.
Pour les constructions dont le caractère patrimonial est avéré, les volets roulants sont interdits.

3. BATIMENTS ANCIENS RESTAURES*

* : En plus des règles définies ci-après, il est possible de se référer au cahier de recommandations architecturales joint dans les annexes.

3.1. Généralités

A l'occasion de restaurations, du ravalement des façades d'un bâtiment existant le plus grand soin sera apporté d'une part au maintien des éléments architecturaux présentant un caractère et une valeur patrimoniale et d'autre part, aux procédés et aux techniques de restauration qui devront s'inspirer des techniques traditionnelles.

Les éléments manquants, tels qu'appuis de fenêtres, jambages,... ne pourront être restitués qu'en prenant le plus grand soin à l'observation des éléments encore en place, notamment en ce qui concernent les détails de mouluration, la qualité de la pierre et son traitement. Toute restitution hasardeuse ou fantaisiste est rigoureusement interdite.

De même les ouvrages de menuiserie, miroiterie, serrurerie, seront l'objet des mêmes soins attentifs. Dans tous les cas, les techniques et procédés traditionnels devront être respectés.

3.2. Matériaux de couverture

Les tuiles utilisées devront s'intégrer avec les toitures environnantes existantes. Tout matériau renvoyant à un style extérieur à la région est interdit.

A titre d'exemple, les couvertures pourront être exécutées :

- en tuiles creuses de terre cuite anciennes réemployées,
- en tuiles creuses de terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes ».

Pour les vérandas, les couvertures pourront être en tuile ou en verre ou matériaux similaires.

Concernant l'utilisation de système de production d'énergie renouvelable en toiture, une étude d'intégration sera réalisée afin de garantir l'intégration dans le cadre paysager et urbain du secteur.

3.3. Façades et saillies

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

3.3.1. Percements

Pour la création de nouveaux percements, la proportion et la forme devront s'accorder à celle des ouvertures existantes d'origine, en veillant à préserver les équilibres ainsi que les rythmes de pleins et de vides.

De même, les encadrements de ces nouveaux percements devront s'inspirer des percements

existants sur le bâtiment.

3.4. Menuiserie

Les menuiseries changées ou neuves devront être :

- soit à l'identique, pour celles présentant un caractère patrimonial,
- soit inspirées des formes anciennes.

Les menuiseries seront de teinte sombre ou grise.

3.5. Volets

Les volets en bois seront peints et de type :

- panneaux et traverses,
- persiennes,
- à doubles lames (lames horizontales intérieures, lames verticales extérieures).

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leur caisson soit intégré à la construction et non visible depuis l'extérieur.

Pour les constructions dont le caractère patrimonial est avéré, les volets roulants sont interdits.

4. BATIMENTS AGRICOLES

4.1. Toitures

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.

4.1.1. Caractéristiques des toitures

Les toitures doivent être de disposition simple et pourront être à pans ou terrasse. Dans le cas de toitures à pans, leurs pentes devront avoir un minimum de 20%, avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses seront végétalisées.

Dans le cas d'extension ou de restauration, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

La couleur des toitures doit être en harmonie avec celle des bâtiments environnants. Les couleurs claires et vives (blanc,...) sont interdites.

4.1.2. Façades

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec elle. Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie (disposition, dimensions,...).

Le bardage d'un aspect brillant ou de couleur blanche est interdit. Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

4.1.3. Matériaux

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les façades doivent être traitées avec simplicité et harmonie, les matériaux d'imitation étant rigoureusement interdits (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,...).

La coloration des façades respectera la palette établie par la commune et consultable en Mairie. Les couleurs vives ou blanches sont interdites.

ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Les aires de stationnement en plein air seront limitées à un minimum d'emprise, aménagée et arborée avec un soin particulier.

ARTICLE A 13 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, indigènes, résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

Les espaces boisés classés figurant au plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, 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.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, les forêts et les parcs (articles R130-1 à R130-6 du Code de l'urbanisme).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet

ARTICLE A 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE A 16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R 123-8 du Code de l'Urbanisme).

Elle comprend les secteurs spécifiques suivants :

- NL : secteur correspondant au parc boisé du Ferraguet,
- Nu : correspondant aux tènements insérés dans la zone urbaine et rendu inconstructibles en matière de logements par leur implantation dans la zone C du PEB,
- Ni : secteur construit inclus dans la coupure verte de l'Est lyonnais
- Nca : secteur correspondant aux carrières.

Des secteurs correspondant à des zones exposées aux risques de glissement de terrain et aux risques de chute de pierre (aléa moyen et fort) sont identifiés sur le plan de zonage.

- Sur les secteurs classés en risques fort, toute construction est interdite.

Toute construction en zone constructible située en secteur classée en risque moyen est soumise à des dispositions particulières (Cf. Titre 1 – section 8 – paragraphe 1.1 du présent PLU). Les règles de construction spécifiques à la nature du risque sont données en annexe du PLU, **leur prise en compte relève la responsabilité du maître d'ouvrage.**

-

La zone N est soumise au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Saint Exupéry.

Le secteur Ni est concerné par les bandes d'effets liés à la présence de canalisation de transport de gaz. La réglementation s'imposant à secteurs est détaillée dans le Titre 1 – section 4 – chapitre 1.périmètre de protection - § 2 du présent PLU.

Dans la zone N, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du 3 juillet 2009 et conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N2.

ARTICLE N2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

1. DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N

- Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

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

- Les extensions aux habitations sous réserve :
 - o d'une extension par habitation existante à la date d'approbation du PLU
 - o que la surface de plancher de l'habitation soit au minimum de 60 m², clos et couvert à la date d'approbation du PLU.
 - o que la surface de l'extension ne dépasse pas 30m² environ de surface de plancher et/ou d'emprise au sol, dans la limite totale de 200 m² de surface de plancher et /ou d'emprise au sol après extension.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré, sous réserve de conserver sa destination initiale et de réaliser sa reconstruction dans un délai de deux ans conformément à l'article L.11-3 du code de l'urbanisme.
- la reconstruction des bâtiments en ruine à condition que l'implantation respecte l'emprise existante (lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment – article L.111-3 du code de l'urbanisme).
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration au site,
- les affouillements et exhaussements de sols sont interdits s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et/ou travaux et ouvrages d'intérêt collectif,
- les travaux de restauration des milieux naturels devront être permis afin de ne pas entraver la gestion des sites,
- les bassins de stockage d'eau.

2. DANS LE SECTEUR Ni

- les extensions des constructions liées aux activités existantes,
- les constructions complémentaires à la gestion de l'activité,
- les installations et ouvrages techniques nécessaires aux activités existantes.

3. DANS LE SECTEUR NL

- les légers aménagements liés à la découverte des milieux naturels (panneaux d'information, aires de repos, ...) et d'intérêt général.

4. DANS LE SECTEUR Nca

Seules sont admises :

- les carrières,
- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation des carrières,
- les installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation des carrières.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - Accès et voirie

1. ACCES

L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.

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

Le long des voies départementales les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie et seront soumis à l'accord du gestionnaire de la voirie lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

2. VOIRIE

Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité.

ARTICLE N4 - Desserte par les réseaux

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

A. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut

être subordonnée à un prétraitement approprié avec établissement d'une autorisation de raccordement.

Les piscines doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à l'autorisation préalable du gestionnaire et est interdit dans le milieu naturel.

Zones non desservies : en l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées public ou dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (cf. S.P.A.N.C.)

B. Eaux pluviales :

Dans tous les secteurs des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols. Les eaux de ruissellement des toitures et de la parcelle doivent être infiltrées au niveau de chaque parcelle. Aucun rejet n'est autorisé sur le domaine public.

3. ELECTRICITE- TELEPHONE-TELEVISION (câble)

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'électricité. Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie privative, les branchements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision (câble) doivent obligatoirement être enterrés.

ARTICLE N5 - Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface doit être adaptée à la forme de la parcelle, à la topographie et à la nature du sol pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome et conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques et privées

Le statut des voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées et les chemins ruraux ouverts à la circulation publique.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toitures, corniches, balcons en étage, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.

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

Surplombs et débords sur voies et emprises publiques

Pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, un débord de 0,25 mètre maximum, conformément au règlement de voirie, sur les voies et emprises publiques est autorisé.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus, mais devant être compatibles avec les règles de sécurité et de visibilité par rapport aux voies, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, du bâti environnant, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.
- Les piscines doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport aux voies et emprises publiques (bord du bassin).

ARTICLE N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition :

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toitures, corniches, balcons en étage, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les isolations extérieures du bâtiment dans la limite de 0,25 mètre.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

La distance entre la façade concernée et la limite séparative ne doit pas être inférieure à la hauteur hors tout du bâtiment concernée ($D = H$), sans être inférieure à 4 mètres.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus, mais devant être compatibles avec les règles de sécurité et de visibilité par rapport aux voies, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, du bâti environnant, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.
- Les piscines doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives (bord du bassin).

ARTICLE N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE N10 - Hauteur maximale des constructions

Définition

La hauteur d'un bâtiment est calculée en référence au terrain naturel.

Les gaines, souches, cheminées ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasse et l'utilisation des énergies renouvelables, ainsi que tout acrotère de moins de 1,00 mètre à partir de l'étanchéité sur dalle, ne sont pas compris dans ce calcul.

Dans le cas d'un terrain plat :

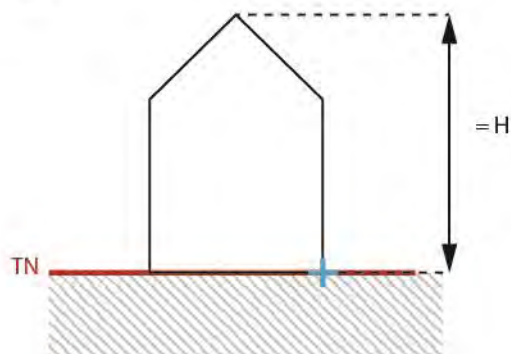
La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le niveau du terrain naturel avant travaux et le point le plus élevé de ce bâtiment.

Dans le cas d'un terrain en pente :

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée du point de référence - défini à partir de la projection verticale du point le plus aval de la construction sur le terrain naturel - jusqu'au point le plus élevé de ce bâtiment.

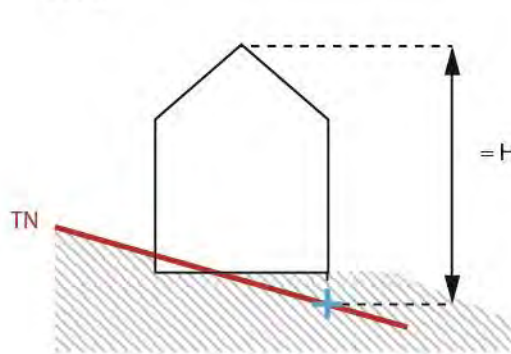
Dans ces deux cas : si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le terrain la recevant.

cas 1



+ point de référence

cas 2



1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Tous secteurs hors Ni

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 6 mètres, excepté celle des annexes, serres et abris pour animaux qui est fixée à une hauteur maximale de 4 mètres.

En secteur Ni

La hauteur maximale de toute construction est fixée à **15 mètres**

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE N11 - Aspect extérieur des constructions

Se reporter au Titre VI : Aspect extérieur des constructions.

ARTICLE N12 - Stationnement des véhicules

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

Les aires de stationnement en plein air seront limitées à un minimum d'emprise, aménagée et arborée avec un soin particulier.

ARTICLE N13 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, indigène, résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

Les espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, 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.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, les forêts et les parcs (articles R130-1 à R130-6 du Code de l'urbanisme).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet

ARTICLE N 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE N 16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementé

TITRE VI

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)

(Toutes zones sauf UI, UV, AUI et A)

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions*

Rappel

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ».

*: En plus des règles définies ci-après, il est possible de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagers joint dans les annexes.

1. REGLES COMMUNES

1.1. Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

L'implantation des bâtiments doit respecter la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terrains (déblais- remblais). La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel.

L'amplitude de mouvements de terrain ne doit pas excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15 %
- 1.50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne comprise 15% et 30%,
- 2 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 30 %.

Sont interdits :

- les exhaussements et affouillements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements et affouillements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux lorsque d'autres solutions peuvent être mises en place.

Les affouillements et exhaussements liés au fonctionnement de l'autoroute et des voies ferrées ne sont pas règlement.

1.2. Aspect extérieur

Les projets doivent prendre en considération les caractéristiques du quartier afin de s'inscrire dans son histoire, dans la physionomie d'ensemble du tissu et en harmonie avec les constructions existantes.

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines et vérandas) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Dans le cas de plusieurs bâtiments réalisés sur un même terrain, le traitement de chaque construction doit présenter une unité architecturale d'ensemble (volumétrie, traitement de façades, matériaux).

Les constructions dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites.

Les bâtiments d'architecture contemporaine et à caractère bioclimatique devront s'intégrer dans le site naturel ou bâti dans lequel ils s'insèrent.

1.3. Toitures

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.

1.3.1 Caractéristiques des toitures

Elles seront soit :

- à 2 pans et pourront être à 3 ou 4 pans si des considérations architecturales le justifient, avec une pente comprise entre 30 et 60 %. Le faitage sera réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction,
- de type toiture terrasse,

Toitures à pans

L'inclinaison des toitures à pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan, sauf impératif technique.

En cas de restauration et d'extension limitée, la toiture doit être réalisée conformément à l'ancienne et les corniches en débord de toiture doivent être conservées.

Les toitures doivent avoir un débord hors tout compris entre 40 et 60 centimètre en façade.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines,...).

La pente de toit des annexes n'est pas réglementée.

Toitures terrasses

Si le dernier étage d'une construction propose un attique, celui-ci ne devra pas avoir une surface supérieure à 60% de l'étage inférieur.

1.4. Enduits et couleurs de façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc. Ces enduits seront traités de préférence à la chaux naturelle et sable de provenance locale ou badigeonnés à la chaux ou traités avec une peinture murale.

Le ciment gris et nu ainsi que les enduits de type « rustique » sont interdits, sauf dans le cas de traitement ancien, en harmonie avec le bâtiment qui le reçoit.

Les façades doivent être traitées avec simplicité et harmonie, les matériaux d'imitation étant rigoureusement interdits (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,...).

La coloration des façades respectera la palette établie par la commune et consultable en

Mairie. Les couleurs vives ou blanches sont interdites. (Cf. Cahier de recommandations)

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres. Les joints en saillies sont interdits.

1.5. Clôtures

1.5.1 Clôture existante

Les murs de clôture existant sur la voie publique seront maintenus :

- Murs surmontés d'une grille,
- Murs toute hauteur (couvertine en tuile,...).

En cas de nécessité, pour des raisons dûment fondées (alimentation de chantiers impossible, volonté de construire à l'alignement,...), il sera possible d'abattre une partie du mur, sous réserve de rebâtir la partie manquante à l'identique dès l'achèvement des travaux.

1.5.2 . Clôture à créer

Sur la voie publique et privée

Les clôtures seront édifiées à l'alignement des voies et devront être constituées soit :

- Par un mur en maçonnerie enduit ou en pierres apparentes correctement appareillé d'une hauteur maximale de 1.80 m.
- Par un mur bahut de même aspect (pierre ou enduit) d'une hauteur maximale de 1,00 m et surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout ne devant pas dépasser la hauteur de 2.00 m.

Sur les limites séparatives

Même réglementation que sur les voies publiques et privées

1.5.3 Haie végétale

Les clôtures seront doublées d'une haie d'essences locales panachant 3 ou 4 espèces dont un tiers au maximum de persistantes. Elles pourront panachées des strates arbustives à l'exception d'essences horticoles (thuyas, lauriers, cyprès,...).

1.6. Installations techniques et énergies renouvelables

1.6.1 Installations techniques

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction notamment en limitant les débords, de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public et à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillant.

Les antennes paraboliques, râdeaux,... destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles doivent autant que possible être dissimulées pour rester peu visible depuis le domaine public.

Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs ne doivent pas être en saillie sur le domaine

public.

Pour les constructions nouvelles les citernes (gaz, fioul, récupération des eaux pluviales,...) devront être intégrées. Concernant les constructions existantes ou cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par l'intermédiaire d'un masque végétal.

1.6.3. Energies renouvelables

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, micro-éolien,...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment et sera apprécié en tant que tel.

L'implantation des panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur.
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures.

2. CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS

Les constructions devront de préférence rechercher une implantation prenant en compte les caractéristiques bioclimatiques de la parcelle (orientation, optimisation des apports passifs du soleil,...).

2.1. Toitures

2.1.1 Matériaux de couverture :

Toitures à pans

Les tuiles utilisées devront s'intégrer avec les toitures environnantes existantes. Tout matériau renvoyant à un style extérieur à la région est interdit.

A titre d'exemple, les couvertures pourront être exécutées :

- en tuiles creuses de terre cuite nuancées neuves,
- en tuiles creuses de terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes ».

Pour les vérandas, les couvertures pourront être en tuile ou en verre ou matériaux similaires.

Toitures-terrasses

Les toitures végétalisées sont autorisées. Leur aspect et leur couleur résulteront du type de plantation utilisé.

2.2. Façades et saillies

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

2.3. Percements

Les ouvertures dans la façade doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Ces baies devront avoir une proportion verticale marquée.

2.4. Menuiserie

Les menuiseries seront préférentiellement de teinte sombre ou grise.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leur caisson soit intégré à la construction et non visible depuis l'extérieur.

Pour les constructions dont le caractère patrimonial est avéré, les volets roulants sont interdits.

3. BATIMENTS ANCIENS RESTAURES

Pour les constructions repérées dans le document graphique au titre de l'article L123-5 7° du Code de l'Urbanisme (élément bâti à préserver) les extensions sont interdites.

3.1. Généralités

A l'occasion de restaurations, du ravalement des façades d'un bâtiment existant le plus grand soin sera apporté d'une part au maintien des éléments architecturaux présentant un caractère et une valeur patrimoniale et d'autre part, aux procédés et aux techniques de restauration qui devront s'inspirer des techniques traditionnelles.

Les éléments manquants, tels qu'appuis de fenêtres, jambages,... ne pourront être restitués qu'en prenant le plus grand soin à l'observation des éléments encore en place, notamment en ce qui concernent les détails de mouluration, la qualité de la pierre et son traitement. Toute restitution hasardeuse ou fantaisiste est rigoureusement interdite.

De même les ouvrages de menuiserie, miroiterie, serrurerie, seront l'objet des mêmes soins attentifs. Dans tous les cas, les techniques et procédés traditionnels devront être respectés.

3.2. Matériaux de couverture :

Les tuiles utilisées devront s'intégrer avec les toitures environnantes existantes. Tout matériau renvoyant à un style extérieur à la région est interdit.

A titre d'exemple, les couvertures pourront être exécutées :

- en tuiles creuses de terre cuite anciennes réemployées,
- en tuiles creuses de terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes ».

Pour les vérandas, les couvertures pourront être en tuile ou en verre ou matériaux similaires.

Concernant l'utilisation de système de production d'énergie renouvelable en toiture, une étude d'intégration sera réalisée afin de garantir l'intégration dans le cadre paysager et urbain du secteur.

3.3. Façades et saillies

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

3.4. Percements

Pour la création de nouveaux percements, la proportion et la forme devront s'accorder à celle des ouvertures existantes d'origine, en veillant à préserver les équilibres ainsi que les

rythmes de pleins et de vides.

De même, les encadrements de ces nouveaux percements devront s'inspirer des percements existants sur le bâtiment.

3.5. Menuiserie

Les menuiseries changées ou neuves devront être :

- soit à l'identique, pour celles présentant un caractère patrimonial,
- soit inspirées des formes anciennes.

Les menuiseries seront de teinte sombre ou grise.

3.6. Volets

Les volets en bois seront peints et de type :

- panneaux et traverses,
- persiennes,
- à doubles lames (lames horizontales intérieures, lames verticales extérieures).

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leur caisson soit intégré à la construction et non visible depuis l'extérieur.

Pour les constructions dont le caractère patrimonial est avéré, les volets roulants sont interdits.