



MAITRE D'OUVRAGE
Commune de CHASSELAY
 Département du Rhône

50^{ème} RUE
REALISATION
URBANISME
EQUIPEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME

SITUATION



URBANISME
 p.l.u.
 z.a.c.
 lotissement
 v.r.d.
 faisabilité

INGENIERIE
 voirie
 réseaux
 conduite
 d'opération

ENVIRONNEMENT
 impact
 paysage
 eau

PLAN

PIECE N° IV-1 : REGLEMENT

Phase : Approbation du P.L.U.
 "Vu pour rester annexé à la délibération du 8 juin 2009"
 Exécutoire à compter du 20 juillet 2009

Dossier n° : 02 - 38
 Concepteur : Yvon-Gwénéal PIQUET
 Contrôleur : David SARDELLA

Responsable projet : David SARDELLA

AMENAGEMENT
 stade
 piscine
 place

MODIFICATIONS

01		07	
02		08	
03		09	
04		10	
05		11	
06		12	

13, rue Général de Miribel
 69 007 LYON
 tél : 04.78.69.92.48
 fax : 04.78.69.47.77
 e-mail : sardella@50e-rue.fr

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	1
PREAMBULE.....	9
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	11
ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN.....	11
ARTICLE DG 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS :	11
ARTICLE DG 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	12
ARTICLE DG 4 : ADAPTATIONS MINEURES.....	12
ARTICLE DG 5 : RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE	13
ARTICLE DG 6 : RAPPEL DES PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	13
ARTICLE DG 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AU ² X VOIES OUVERTES AU PUBLIC :.....	14
ARTICLE DG 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS :	16
ARTICLE DG 9 : DECOUVERTE DE VESTIGES ARCHEOLOGIQUES :.....	16
ARTICLE DG 10 : STATIONNEMENT :	17
ARTICLE DG 11 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :	17
ARTICLE DG 12 : ISOLATION PHONIQUE :	17
ARTICLE DG 13 : MODE DE CALCUL DE LA REGLE DES PROSPECTS :.....	17
ARTICLE DG 14 : CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL, ARTISANAL, SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE :	18
ARTICLE DG 15 : DISPOSITION PARTICULIERES FIGURANT SUR LE PLAN DE ZONAGE	18
ARTICLE DG 16 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :	20
ARTICLE DG 17 : CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX.....	21
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	22
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	23
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	23
ARTICLE UA.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	23
ARTICLE UA.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	23
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS	24
ARTICLE UA.3 : ACCES ET VOIRIE.....	24
ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	24
ARTICLE UA. 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	24
ARTICLE UA. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	25



ARTICLE UA 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	25
ARTICLE UA. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	25
ARTICLE UA. 9 : EMPRISE AU SOL	25
ARTICLE UA. 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	25
ARTICLE UA. 11 : ASPECT EXTERIEUR	26
ARTICLE UA. 12 : STATIONNEMENT	29
ARTICLE UA. 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.....	29
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	29
ARTICLE UA. 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*	29
 CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.	 30
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	30
ARTICLE UB. 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	30
ARTICLE UB. 2 ; OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	31
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS	31
ARTICLE UB.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :	31
ARTICLE UB.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	31
ARTICLE UB. 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	32
ARTICLE UB. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	32
ARTICLE UB. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	32
ARTICLE UB. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	33
ARTICLE UB. 9 : EMPRISE AU SOL	33
ARTICLE UB. 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	33
ARTICLE UB. 11 ASPECT EXTERIEUR :	33
ARTICLE UB. 12 : STATIONNEMENT :	33
ARTICLE UB. 13 : ESPACES LIBRES PLANTATIONS :.....	33
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	33
ARTICLE UB. 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS* :	33
 CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.C.	 34
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	34
ARTICLE UC.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES....	34
ARTICLE UC.2. : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :.....	35
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	35
ARTICLE UC.3 : ACCES ET VOIRIE	35
ARTICLE UC.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	35



ARTICLE UC.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	36
ARTICLE UC.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	36
ARTICLE UC.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	36
ARTICLE UC.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	37
ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL	37
ARTICLE UC.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	37
ARTICLE UC.11 : ASPECT EXTERIEUR	37
ARTICLE UC.12 : STATIONNEMENT.....	37
ARTICLE UC.13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.....	37
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	37
ARTICLE UC.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*	37
 CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	 38
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	38
ARTICLE UD.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES....	38
ARTICLE UD.2. : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :.....	38
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	38
ARTICLE UD.3 : ACCES ET VOIRIE.....	38
ARTICLE UD.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :	39
ARTICLE UD.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	39
ARTICLE UD.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	39
ARTICLE UD.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	39
ARTICLE UD.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	40
ARTICLE UD.9 : EMPRISE AU SOL.....	40
ARTICLE UD.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	40
ARTICLE UD.11 : ASPECT EXTERIEUR.....	40
ARTICLE UD.12 : STATIONNEMENT	40
ARTICLE UD.13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.....	40
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	41
ARTICLE UD.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*	41
 CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	 42
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	42
ARTICLE UE.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES....	42
ARTICLE UE.2. : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :.....	43
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	43
ARTICLE UE.3 : ACCES ET VOIRIE	43
ARTICLE UE.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :	43
ARTICLE UE.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	43



ARTICLE UE.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	43
ARTICLE UE.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	44
ARTICLE UE.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	44
ARTICLE UE.9 : EMPRISE AU SOL	44
ARTICLE UE.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	44
ARTICLE UE.11 : ASPECT EXTERIEUR	45
ARTICLE UE.12 : STATIONNEMENT	45
ARTICLE UE.13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS	45
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	45
ARTICLE UE.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*.....	45
 CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF.....	 46
SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	46
ARTICLE UF 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	46
ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	46
SECTION 2. : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	47
ARTICLE UF 3 : ACCES ET VOIRIE	47
ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	47
ARTICLE UF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	47
ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	47
ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	48
ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	48
ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL.....	48
ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	48
ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	48
ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT	48
ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS	48
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	49
ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*.....	49
 CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	 50
SECTION 1 –NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	50
ARTICLE UL.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ..	50
ARTICLE UL.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	51
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	51
ARTICLE UL.3 – ACCES ET VOIRIES	51
ARTICLE UL.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	51
ARTICLE UL.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	51



ARTICLE UL.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	52
ARTICLE UL.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	52
ARTICLE UL.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT.....	52
ARTICLE UL.9 – EMPRISE AU SOL	52
ARTICLE UL.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	52
ARTICLE UL.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	53
ARTICLE UL.12 – STATIONNEMENT	53
ARTICLE UL.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	53
SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DU SOL	53
ARTICLE UL.14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL.....	53
 CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.	54
 SECTION 1. NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	54
ARTICLE UX.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	54
ARTICLE UX.2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	54
SECTION 2 : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	55
ARTICLE UX.3 : ACCES ET VOIRIE.....	55
ARTICLE UX.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	55
ARTICLE UX.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	56
ARTICLE UX.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	56
ARTICLE UX.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	56
ARTICLE UX.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	56
ARTICLE UX.9 : EMPRISE AU SOL.....	57
ARTICLE UX.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	57
ARTICLE UX.11 : ASPECT EXTERIEUR.....	57
ARTICLE UX.12 : STATIONNEMENT	57
ARTICLE UX.13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.....	58
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL.....	58
ARTICLE UX.14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS*	58
 TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	59
 CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	60
 SECTION 1. NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	60
ARTICLE AU 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	60
ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	61
SECTION 2. : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	61
ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE.....	61
ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	61



ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	61
ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	61
ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	62
ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	62
ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL	62
ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	62
ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	62
ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT	62
ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.....	63
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	63
ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*	63
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A U x.	64
SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	64
ARTICLE AUx.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	64
ARTICLE AUx.2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	64
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	65
ARTICLE AUx.3 : ACCES et VOIRIE.....	65
ARTICLE AUx.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	65
ARTICLE AUx.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	65
ARTICLE AUx.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	65
ARTICLE AUx.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	65
ARTICLE AUx.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	66
ARTICLE AUx.9 : EMPRISE AU SOL	66
ARTICLE AUx.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	66
ARTICLE AUx.11 : ASPECT EXTERIEUR.....	66
ARTICLE AUx.12 : STATIONNEMENT	66
ARTICLE AUx.13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.....	66
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	66
ARTICLE AUX.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*	66
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	67
CHAPITRE 1: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	68
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	68
ARTICLE A.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	68
ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	68
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	69
ARTICLE A.3 : ACCES et VOIRIE.....	69



ARTICLE A.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	69
ARTICLE A.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	69
ARTICLE A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	69
ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	70
ARTICLE A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	70
ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL.....	70
ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	71
ARTICLE A.11 : ASPECT EXTERIEUR.....	71
ARTICLE A.12 : STATIONNEMENT	71
ARTICLE A.13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.....	71
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	71
ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*	71
 TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	 72
 CHAPITRE 1.DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	 73
 SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	 73
ARTICLE N.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	73
ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	73
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	74
ARTICLE N.3 : ACCES et VOIRIE.....	74
ARTICLE N.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	74
ARTICLE N.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	74
ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	74
ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	74
ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	74
ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL.....	74
ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	74
ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR.....	74
ARTICLE N.12 : STATIONNEMENT	75
ARTICLE N.13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.....	75
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	75
ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*	75
 DEFINITIONS	 76
 ANNEXE I – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (Article 11).....	 83
ANNEXE II – LES DIFFERENTES AUTORISATION D'OCCUPATION DES SOLS	88
CHAMPS D'APPLICATION	88
ANNEXE III – ARRETE PREFECTOTAL RENOUVELANT L'ARRETE N° 2004-1806 DU 29 MARS 2004 QUALIFIANT LE PROJET D'INTERET GENERAL LE PROJET DE	



PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES DE LA PLAINE DES
CHERES..... 97



PREAMBULE

Les lois N°2000-1208 du 13 décembre 2000, N°2003-590 du 2 juillet 2003 et N°2006-888 du 19 juillet 2006, relatives à la solidarité et au renouvellement urbains, à l'urbanisme et l'habitat et portant engagement national pour le logement et l'arrêté du 6 juin 2007 relatif au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme ont introduit des modifications substantielles dans la rédaction du règlement des plans locaux d'urbanisme. Les quelques lignes ci-dessous indiquent comment utiliser la présente partie réglementaire du PLU de la commune de CHASSELAY.

1) Le Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) fixe en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimiter les zones urbaines ou à urbaniser, et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définir, en fonction des circonstances locales les règles concernant l'implantation des constructions.

Le Titre I du Règlement de P.L.U. précise

- les effets respectifs du règlement de P.L.U et des autres législations et réglementations relatives à l'occupation des sols.
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

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

2) Division de territoire en zone

L'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme s'applique pour les zones Urbaines dites U.

L'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme s'applique pour les zones A Urbaniser dites AU.

L'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme s'applique pour les zones Agricoles dites A.

L'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme s'applique pour les zones Naturelles dites N.

3) Utilisation des documents

Pour connaître les droits afférents à une parcelle, il faut :

- a) repérer la parcelle sur les documents graphiques et la situer par rapport à la zone ou le secteur (désigné par les initiales UA, UB, UBri, UC, UC1, UD, UE, UEr, UF, UL, UX, AU1, AU2, AU3, AU4, AUx, Aa, Ab, Abri, N et NL
- b) rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - UA,
 - UB, UBri
 - UC, UC1
 - UD
 - UE, UEr
 - UF,
 - UL,



- UX
- AU pour AU1, AU2, AU3, AU4 et AUx
- A, pour Aa, Ab, Abri
- N et NL

Pour chaque zone, le droit des sols est défini par 14 articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres :

- Article 1** Les occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2** Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3** Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4** Les conditions de desserte des terrains pour les réseaux publics d'eau potable, d'électricité, et d'assainissement, ainsi que les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales
Les conditions de réalisation d'un assainissement industriel
Les conditions de traitement des eaux pluviales
- Article 5** La superficie minimale des terrains à construire
- Article 6** L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** L'emprise au sol des constructions
- Article 10** La hauteur maximale des constructions
- Article 11** L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi qu'éventuellement les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, des îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1^{er} alinéa de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme
- Article 12** Les obligations imposées en matière de stationnement
- Article 13** Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14** Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)



TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Chasselay à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE DG 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS :

Sont et demeurent applicables

- Le Code de l'Urbanisme, et en particulier :
 - Les articles R111.2, R111.4, R111.15, et R111-21, permettant de refuser une autorisation d'occupation des sols lorsque le projet envisagé est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement, ou 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 L.111-7 permettant, dans certaines conditions, d'opposer le sursis à statuer à une demande d'autorisation d'occupation des sols.
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations en vigueur notamment :
 - Le code de santé publique
 - Le code civil
 - Le code de la construction et de l'habitation
 - Le code de la voirie routière
 - Le code des Collectivités Territoriales
 - Le code rural et forestier
 - Le règlement sanitaire départemental
 - Le code de l'environnement
 - Le code du patrimoine
 - Etc....

Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme :

- Dans le cas où les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement : à l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du P.L.U. s'appliquent (article L.442-14 du Code de l'Urbanisme).



- Dans ce cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du P.L.U. publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.
- Les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir. Les règles du PLU en vigueur s'y substitueront automatiquement sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis (article L.442-9 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE DG 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles auxquelles s'appliquent les présentes « dispositions générales »

- Titre II, chapitre 1 à 8 pour les zones urbaines ; UA, UB, UC, UD, UE, UF, UL et UX,
- Titre III, chapitre 1 à 2 pour les zones à urbaniser ; AU et Aux,
- Titre IV, chapitre 1 pour les zones agricoles ; Aa, Ab et Abri,
- Titre V, chapitre 1 pour les zones naturelles et forestières ; N, et NL.

Ces zones ou secteurs sont délimités sur les documents graphiques et repérés par leur indice respectif.

Le Plan Local d'Urbanisme définit également :

- Les emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme). L'emplacement réservé est repéré sur le document graphique et identifié grâce à un numéro. La destination de l'emplacement réservé, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés en annexe, sur la liste des emplacements réservés.
- Les Espaces boisés classés (E.B.C.), en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces boisés à protéger et à mettre en valeur en raison de la qualité du paysage (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE DG 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme), rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ne peuvent donc être admises que des adaptations consistant dans de simples assouplissements de la règle, donc d'une ampleur très limitée. L'adaptation doit être dictée par la nécessité, tenant à la nature du sol, à la configuration de la parcelle ou au caractère des constructions avoisinantes. Faute d'une nécessité tenant à l'un de ces trois cas énumérés par la loi, la dérogation est illégale.



ARTICLE DG 5 : RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction des bâtiments sinistrés est possible conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE DG 6 : RAPPEL DES PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Pour plus de précision sur les champs d'application des différentes autorisation d'occupation du sol (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir), se reporter à l'Annexe II du présent règlement : « Les différentes autorisation d'occupation des sols – Champs d'application ».

Constructions nouvelles :

- Le permis de construire (article L 421-1 du Code de l'Urbanisme) est obligatoire pour quiconque désire entreprendre ou implanter une construction nouvelle, d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation.
- Le permis de construire n'est cependant pas exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature, de leur très faible dimension ou de leur caractère temporaire ne peuvent être qualifiés de construction (article R.421-8). Ces ouvrages peuvent cependant être soumis à déclaration préalable, parce que leurs dimensions dépassent un certain seuil, où parce qu'ils se situent au sein d'espaces protégés (articles R.421-9 à R.421-11).

Clôtures :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration sur l'ensemble du territoire communal, conformément au d) de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Travaux exécutés sur des constructions existantes :

- Le permis de construire est obligatoire pour les travaux engendrant la création d'une S.H.O.B. supérieure à 20 m² ou la modification du volume et des ouvertures du bâtiment. Dans le cas d'un changement de destination, est aussi soumis à autorisation toute intervention ayant pour effet la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment (article R.421-14). Les travaux portant sur des constructions situées au sein d'un secteur sauvegardé ou sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont également soumis à permis de construire (articles R.421-15 et R.421-16).
- Les travaux engendrant la création d'une S.H.O.B. comprise entre 2 m² et 20 m² doivent cependant faire l'objet d'une déclaration préalable. Sont en outre soumis à déclaration les travaux de ravalement, les changements de destination, les modifications de l'aspect extérieur et la transformation de S.H.O.B. en S.H.O.N. dès lors que celle-ci dépasse 10m² (article R.421-17).



Travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol :

- Pour l'ensemble des travaux, installations et aménagements suivants, un permis d'aménager ou une déclaration préalable peut être nécessaire (articles R.421-19 à R.421-25) :
 - Les lotissements,
 - Les remembrements fonciers réalisés par une Association Foncière Urbaine,
 - La création, l'agrandissement ou le réaménagement de terrains de camping,
 - Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances,
 - Les terrains pour sports motorisés, parcs de d'attractions, aires de jeux ou de sports, golfs,
 - L'installation d'une caravane hors terrain de camping,
 - Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
 - Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à l'exécution d'un permis de construire,
 - Les coupes ou abattages d'arbres au sein d'un Espace Boisé Classé,
 - L'installation d'une résidence mobile destinée à l'habitat des gens du voyage, les aires d'accueil des gens du voyage,

Démolitions :

- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.
- Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans un secteur sauvegardé, dans un site inscrit ou classé, ou dans un périmètre de protection des monuments historiques.

Espaces boisés :

- Dans les espaces boisés classés :
 - Les demandes de défrichement sont irrecevables ;
 - Les coupes et abattages sont soumis à déclaration (sous réserve des dispositions de l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'article L. 312.2 du Code forestier.

ARTICLE DG 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

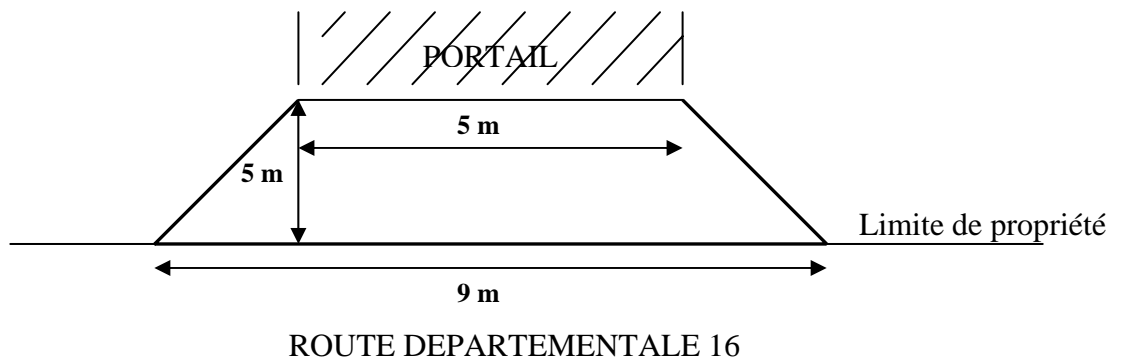
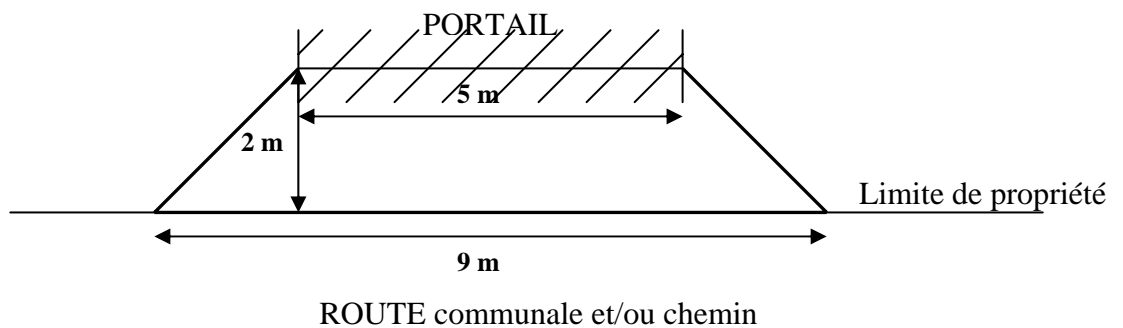
ACCES :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité



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

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès doivent être distants des carrefours existants, des virages et autres espaces où la visibilité est mauvaise.
- Si les accès sont munis d'un portail, celui-ci sera placé en retrait d'au moins de la largeur d'ouverture du ventail par rapport à l'alignement existant ou futur (Cf. croquis ci-dessous.) Le retrait sera de 2 mètres sur les routes et chemins communaux et de 5 mètres minimum sur la route départementale pour des questions de sécurité.
- Une place de stationnement sera aménagée sauf impossibilité technique.



VOIRIE :

- Les dispositions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées dans leur partie terminale par des dispositifs permettant de faire demi-tour.



ARTICLE DG 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS :

EAU POTABLE :

- Toute construction à usage d'habitation ou toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

EAUX USEES

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

- Dans tous les cas et si les conditions techniques le permettent, les eaux pluviales doivent être conservées sur les propriétés privées. Le rejet dans les réseaux ou dans le milieu naturel se fera à faible débit, selon la réglementation en vigueur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Cas particulier : vidange des eaux de piscine : évacuation des eaux soit dans le réseau d'eaux pluviales soit dans le fossé, mais en aucun cas dans le réseau unitaire ou réseau d'eaux usées.

ELECTRICITE, TELECOMMUNICATION et RESEAUX CABLES :

Les réseaux doivent être établis en souterrain sauf dispositions contraires.

ARTICLE DG 9 : DECOUVERTE DE VESTIGES ARCHEOLOGIQUES :

Sur tout le territoire de la commune s'appliquent les dispositions de l'article 14 de la loi de 1941 concernant la découverte de vestiges archéologiques.



« Toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie...), doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal. »

ARTICLE DG 10 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE DG 11 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

Dans les opérations d'ensemble, il pourra être exigé jusqu'à 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération, pour les espaces collectifs, paysagés autres que la voie de desserte (cheminement piétonnier, pistes cyclables) ou parking. En cas de mail planté, ou de cour urbaine, le cheminement piéton pourra être comptabilisé dans les 10 %.

ARTICLE DG 12 : ISOLATION PHONIQUE :

Les constructions neuves à usage d'habitation exposées au bruit des voies de transport terrestre sont soumises à des normes d'isolation phonique prévues par l'arrêté du Ministre de l'Environnement et du Cadre de Vie du 06 octobre 1978, dans les secteurs délimités au plan.

ARTICLE DG 13 : MODE DE CALCUL DE LA REGLE DES PROSPECTS :

Tous les points de la construction doivent respecter les prospects définis aux articles 6 et 7 du règlement de chaque zone.

Pour l'implantation autour des bâtiments agricoles, la distance sera calculée à partir de tous les points de la construction.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques, tels que les cheminées, les machineries d'ascenseurs, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.



ARTICLE DG 14 : CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL, ARTISANAL, SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE :

Les constructions à destination industrielle, artisanale, scientifique et technique (installation classée pour l'environnement ou non) doivent être conçues afin de 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 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE DG 15 : DISPOSITION PARTICULIERES FIGURANT SUR LE PLAN DE ZONAGE

- **Les Espaces boisés classés (E.B.C.) :** l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dispose : « Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignements.
Le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. »
Article R.130-1 du Code de l'Urbanisme dispose : « Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés. »
- **Les espaces boisés à protéger et à mettre en valeur :** l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent : « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; » En application du h) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification ou suppression d'un de ces espaces est soumis à déclaration préalable.
Ces espaces doivent être protégés et mis en valeur en raison de leur qualité paysagère ou écologique. A ce titre, les constructions, aménagements ou travaux réalisés sur ces terrains doivent être conçus pour garantir la préservation et la mise en valeur des ensembles paysagers ou contribuer à la gestion durable des boisements. 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, ou dès lors qu'elle s'inscrit dans le cadre d'un plan de gestion visant à la préservation de la qualité écologique des boisements.
- **Les emplacements réservés :** l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme dispose : « Le propriétaire d'un terrain bâti ou non 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 ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a 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 mentionnés aux articles L.230 et suivants... »



- **Secteurs soumis à un risque d'inondation** : l'aléa naturel d'inondation définit le phénomène naturel affecté de sa probabilité de retour. Il n'est pas modifié par l'existence d'ouvrages de protection (digues, bassin de rétention, ...). Son impact est dit fort, faible ou moyen selon certains critères méthodologiques. Sur la commune de Chasselay, 2 types de risques existent : le risque fort qui correspond à la crue décennale et le risque faible qui correspond à la crue centennale. Les principes applicables sont les suivants :

1) Les espaces urbanisés

- **Dans les zones d'aléas forts** : aucune nouvelle construction ne sera autorisée dans ces zones : seuls pourront être envisagés de manière générale certains équipements transparents aux crues (qui n'aggravent pas les crues). Concernant les constructions existantes, seules les opérations qui n'augmentent ni la vulnérabilité, ni l'emprise au sol pourront être autorisées. Les ouvrages publics qui du fait de leurs caractéristiques techniques, doivent se situer dans ces zones (A.E.P, pylônes de transport...) à condition que leur conception prenne bien en compte le risque inondation pourront être autorisés.
- **Dans les zones d'aléas faibles** : les constructions nouvelles ainsi que les extensions de constructions existantes sont soumises à des prescriptions particulières, (les sous-sols sont interdits. Les implantations les plus sensibles, tels que les bâtiments, constructions et installations intéressant la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public sont interdites. De façon similaire, celles dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes sont interdites.

2) Les espaces non urbanisés : l'objectif général est de préserver, voire de rétablir lorsque cela sera possible, les zones d'expansion de crue ainsi que les capacités d'écoulement.

- **Dans les zones d'aléas forts** : idem zones urbanisées
- **Dans les zones d'aléas faibles** : aucune nouvelle construction ne sera autorisée dans ces zones. Des extensions pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne génèrent pas une augmentation de l'emprise au sol supérieure à 30m². Les extensions ne pourront être réalisées que par surélévation sur l'existant. Les ouvrages publics qui du fait de leurs caractéristiques techniques, doivent se situer dans ces zones (A.E.P, pylône de transport...) à condition que leur conception prenne bien en compte le risque inondation et qu'aucune solution alternative acceptable ne soit possible pourront être autorisés.

3) Les ouvrages de protection

- **Les ouvrages de protection (bassins de rétention, bassins écrêteurs de crues, digues...)** ne seront autorisés que s'ils permettent de protéger des biens ou des lieux habités existants : il est impératif de protéger les biens et les personnes dans un secteur urbanisé, mais seulement après avoir évalué l'impact de ces aménagements sur l'aval et l'amont de la rivière et réalisé les aménagements nécessaires pour compenser ces impacts.
- **La construction derrière les digues existantes ou protégées par des ouvrages de retenue** : de façon générale, les règles concernant les terrains protégés par des ouvrages de protections seront identiques à celles existant en l'absence d'ouvrage. En effet, la présence d'une protection ne modifie pas la vulnérabilité des terrains et ne protège plus



les biens ou les personnes en cas d'événement plus important que celui pris en compte pour leur dimensionnement ou en cas de rupture. Concernant plus particulièrement les digues, une bande non constructible dont la profondeur sera déterminée en fonction de la configuration topographique des lieux et l'état de la digue, devra être maintenue pour limiter la vulnérabilité en cas de submersion ou de rupture.

- **La construction d'ouvrage de protection d'espaces non urbanisés sera interdite.**
- **Secteurs soumis à un risque géologique** : la commune de CHASSELAY est concernée par des risques de glissement potentiel pour plusieurs secteurs dont celui du « Plantin » qui est urbanisé. La municipalité de CHASSELAY n'ayant pas fait réaliser des études de sol afin de mieux évaluer les risques géologiques susceptibles d'affecter les zones urbanisables de la commune, l'aménagement de ces secteurs ne sera pas possible. Ils resteront inconstructibles.
- **Maintien et développement des commerces de proximité en centre bourg** :

Le plan de zonage repère les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies comme :

- « **linéaire activités commerciales** » : doit être obligatoirement affecté à des commerces, bureaux ou services, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établissent sur une profondeur minimale de 8 mètres à compter de la façade de la construction ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage...

ARTICLE DG 16 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur de toute construction résulte de l'application simultanée des deux limitations suivantes :

- D'une hauteur absolue autorisée dans la zone considérée, définie à l'article 10 de chaque zone,
- D'une hauteur relative par rapport aux propriétés riveraines, définie aux articles 6 et/ou 7 de certaines zones.

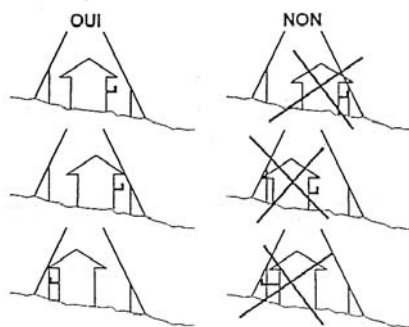
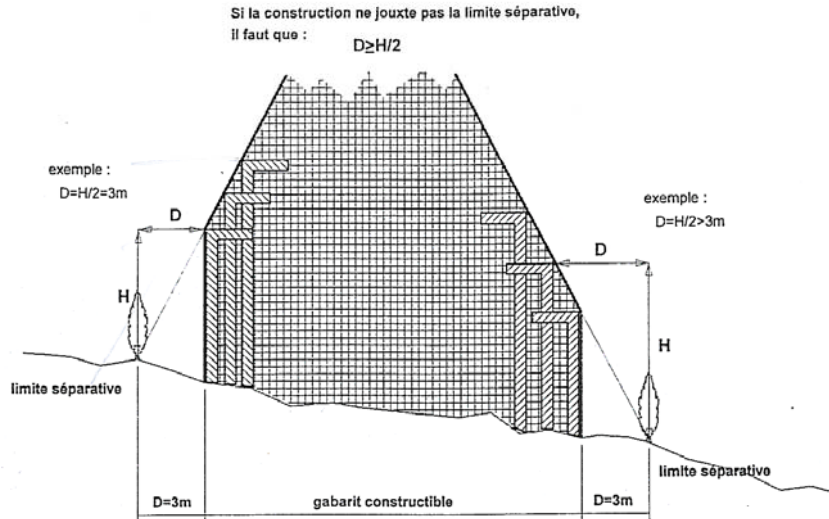
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol jusqu'au sommet du bâtiment, (superstructure non comprises). Sur les terrains en pentes, la hauteur est prise à tout point du terrain naturel.

Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.



A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En vertu de cet article, l'implantation d'une construction peut être effectuée soit sur une limite parcellaire, soit en respectant le prospect réglementaire $D \geq H/2$, lequel ne peut être inférieur à 3 mètres.



L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence.

Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

ARTICLE DG 17 : CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

- Conformément à l'article L. 123-2 d) du Code de l'Urbanisme : "*Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :*

a)...

d) *A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale."*

En conséquence, les secteurs UA, UB, UBri, UC, UD, UE, UF, AU1, AU3, AU4, dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de 350 m² minimum de SHON, 25 % minimum de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux composés pour 50 % de logements aidés moyen et pour 50 % de logements type PLUS.



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Zone urbaine caractérisée par une certaine densité de l'habitat et un caractère historique. Le cœur du bourg central est concerné.

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

ARTICLE UA.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1) Dispositions générales

1. Les dépôts de véhicules hors d'usage, les parcs d'attractions ouverts au public
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières
3. Les constructions à usage agricole
4. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes*, les garages collectifs de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs*
5. Les constructions nouvelles réalisées en dehors des volumes existants et différentes de ce qui est autorisé à l'article 2
6. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
7. Les installations classées générant des risques technologiques majeurs.
8. Les équipements producteurs d'énergie de type éolienne
9. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt

2) Dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque d'inondation :

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation d'aléa faible, sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sols non strictement nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ;
- Les constructions et installations dont le fonctionnement est nécessaire à la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public ;
- Les constructions et installations dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes.
- Les aménagements ou ouvrages non collectifs de protection contre le risque d'inondation.

ARTICLE UA.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1) Dispositions générales

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les jardins publics ou squares.



- Les extensions* dans la mesure où elles font l'objet d'une étude soignée d'intégration au bâtiment principal. Ces extensions seront limitées à 30 m² de S.H.O.B.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures
- La façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme:
 - o linéaire "activités commerciales" ; doit être obligatoirement affecté à des commerces, bureaux ou services ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.
 Cette obligation s'applique sur une profondeur minimum de 8 mètres (sauf impossibilité technique) de la construction et également dans le cas d'une construction située à l'angle de 2 rues, sur le retour de façade de construction non affectée par le linéaire "activités commerciales".
 Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage...
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont en lien avec la vocation de la zone.

2) Dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque d'inondation :

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation d'aléa faible, sont admis :

- Les constructions nouvelles sous réserve qu'elles ne comportent pas de sous-sol, ainsi que les aménagements, extensions et annexes liées à des constructions existantes.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA.3 : ACCES ET VOIRIE

Se référer au règlement de l'article 7 des Dispositions Générales.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer au règlement de l'article 8 des Dispositions Générales et se conformer aux prescriptions du schéma général d'assainissement.

Electricité – Téléphone – Réseaux câblés :

- Les réseaux d'électricité, télécommunication et réseaux câblés divers devront être enterrés.

ARTICLE UA. 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé



ARTICLE UA. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement* des voies
- soit en continuité avec le bâti existant

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A partir de l'alignement des voies, et sur une profondeur correspondant au bâti continu existant en bordure de ces voies, les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale de la parcelle à l'autre. A défaut, elles doivent s'implanter sur l'une au moins des limites séparatives latérales, la continuité jusqu'à l'autre limite latérale étant réalisée par l'édification d'un mur pouvant comporter une porte ou un portail.

2. Au-delà de la profondeur correspondant au bâti édifié en bordure des voies, les constructions peuvent s'implanter :

a) soit le long des limites séparatives :

- s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur,
- ou s'il s'agit de constructions jointives et de volumes similaires édifiées simultanément,
- ou s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 9 mètres au faitage.

b) soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

Des assouplissements aux règles ci-dessus pourront être envisagés dans les cas suivants:

- lorsque le projet concerne tout un côté ou la totalité d'un îlot,
- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- lorsque le projet crée ou modifie un espace public,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UA. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UA. 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA. 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Afin de sauvegarder une unité d'aspect, la hauteur* de chaque construction devra s'aligner sur la ligne des toits voisins afin de respecter la silhouette générale de la rue.



- La hauteur* maximum des constructions ne devra pas dépasser 10 mètres.
- La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UA. 11 : ASPECT EXTERIEUR

Afin de maintenir le caractère historique et patrimonial de la zone UA, un règlement particulier des aspects extérieurs est prévu. Les prescriptions sont les suivantes :

- Les extensions mesurées pourront être réalisées dans la mesure où elles auront fait l'objet d'une étude soignée et qu'elles ne dépasseront pas 30 m². Les volumes seront traités avec le même soin que la construction principale, notamment en ce qui concerne la couverture et les façades,
- La construction d'annexes en encorbellement est interdite,
- Les démolitions devront faire l'objet d'un permis de démolir,
- La desserte par les réseaux électriques, téléphone et câble sera obligatoirement souterraine,
- Des panneaux solaires ne pourront pas être posés en surplomb de la toiture (privilégier l'intégration dans la toiture),
- Pour les reconstructions en cas de sinistre, on s'appliquera à rechercher le volume initial du bâtiment à reconstruire si la connaissance de ce dernier est suffisante, dans le cas contraire on se reporte au règlement de la zone et au volume des habitations voisines.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

GENERALITES :

- A l'occasion de la restauration, du ravalement des façades d'un bâtiment existant dans cette zone, le plus grand soin sera apporté d'une part, au maintien des éléments architecturaux présentant un caractère ayant la valeur de patrimoine et, d'autre part, aux procédés et techniques de restauration qui devront s'inspirer des techniques anciennes et traditionnelles.
- Les éléments manquants, tels que meneaux, appuis de fenêtre, jambages, ne pourront être restitués qu'en prenant le plus grand soin à l'observation des éléments encore en place, notamment en ce qui concerne les détails de mouluration, la qualité de la pierre et son traitement. Toute restitution hasardeuse ou fantaisiste est rigoureusement interdite.
- Les éléments de serrureries anciennes, tels que, loquets à poucier, platine, heurtoirs, entrées de serrures, pentures, fiches, etc., devront être préservés et conservés in situ.

TOITURES :

- Les toitures ne pourront recevoir que des modifications mineures, soit pour unifier un ensemble trop complexe, soit pour remédier à des défauts d'étanchéité.
- Les fenêtres de toitures pourront être intégrées dans la pente du toit avec une ouverture maximum de 5 m².
- Sont interdits :
 - o La création de toitures terrasses



- La transformation du sens de faîtage (sauf amélioration technique ou retour à une disposition d'origine avérée).
- Les panneaux solaires en surplomb du toit.
- Les lignes principales de faîtage seront parallèles aux voies
- Les couvertures seront exécutées :
 - En tuiles creuses, rouges, anciennes réemployées. Le chapeau réalisé avec des tuiles de réemploi et le canal réalisé avec des tuiles neuves,
 - En tuiles creuses rouges neuves,
 - Avec des tuiles en terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes » comprenant chacune une partie plate et une partie demi cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 centimètres.
- Eventuellement, il sera possible de réaliser les toitures au moyen de bacs ondulés (en ciment fibré ou autre matériau) constituant une sous-toiture, et dont l'onde supérieure sera recouverte par une tuile ancienne de réemploi. Dans ce cas, le bac choisi devra être de couleur rouge, et l'on portera un soin particulier à régler les détails de débords de toit, de rive et de faîtage afin de rendre l'élément sous toiture le moins apparent possible.
- Les tuiles panachées sont interdites
- Les tuiles rouges vieillies sont acceptées
- Les châssis d'accès techniques aux toitures seront implantés sur le versant les moins visibles depuis l'espace public ; Ils seront limités à 0,50m².

MATERIAUX DE FACADES :

- Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits (bétons grossiers, briques qui ne sont pas de parements, les parpaings d'agglomérés, etc..), ne pourront pas rester apparents.
- Le ciment gris et nu, est interdit.
- Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect que les enduits utilisés pour les restaurations pourront être mis en œuvre.
- Les façades devront être traitées avec simplicité et en harmonie, les matériaux d'imitation étant rigoureusement interdits (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc..) sauf en cas de traitement ancien, en harmonie avec le bâtiment qui les reçoit.
- Les badigeons à la chaux sont encouragés, ils pourront comporter les décors en trompe l'œil, dans le respect des techniques et des procédés traditionnels.
- Les climatiseurs, sur-presseurs et ouvrages techniques ne pourront pas être visibles depuis l'espace public.

CONDUITS DE FUMÉES :

- Les conduits neufs en applique sur les façades sont interdits.
- Les conduits de sortie devront être placés à 2 mètres par rapport au sol quand ils sont situés sur le domaine public.

PERCEMENTS – MENUISERIES :

- L'agrandissement ou la suppression d'une baie devra être étudié avec beaucoup de soin.
- Les menuiseries changées ou neuves seront :
 - Soit à l'identique, pour celles qui présentent un caractère patrimonial,



- Soit inspirées des formes anciennes, pour les percements antérieurs au XIX siècle,
- Soit pour les fenêtres à trois carreaux par vantail, du modèle le plus simple, qui devra s'accorder à la proportion du percement.
- Les portes auront un dessin sobre ou approprié dans le respect des techniques et procédés traditionnels et des époques de l'encadrement pierre, s'il y en a un.
- L'utilisation de volets roulants est interdite.
- Dans le cas de percement comportant des meneaux, toute occultation extérieure est interdite, les volets seront à l'intérieur.
- D'autre part, les châssis devront s'adapter à ce type de percement. Un châssis particulier sera adapté à chaque subdivision de la baie.
- Pour les autres types d'ouvertures, les volets seront d'aspect en bois à peindre ou lasurés dans le cas des volets, ils seront :
 - Soit du type à panneaux et traverses
 - Soit à double lame (lames horizontales sur le côté intérieur, lames verticales sur le côté extérieur.)
- Suivant les cas, les portails, donnant sur une cour seront traités comme la continuité de la grille située sur le mur (portails roulants autorisés dans la teinte des volets et portes.)

BALCONS :

- La création de balcons est interdite.

MURS DE SOUTÈNEMENT :

Les murs de soutènement neufs ou reconstruits devront être revêtus d'un parement en pierres rejointes.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX RESEAUX :

- Les protections mécaniques des câbles (gaines ou goulottes métalliques) seront peintes dans la teinte de la façade.
- Les coffrets extérieurs seront dissimulés dans une niche pratiquée dans le mur de façade ou de clôture.
- L'implantation des boîtiers de télé-relevage sera étudiée de sorte à ne pas être visible depuis la rue.
- Les antennes seront disposées à l'intérieur ou dans les combles.
- Les antennes paraboliques, qui ne devront pas présenter d'inscription à caractère commercial, ou être de couleur vive, seront disposées de façon à être invisible depuis l'espace public. Elles devront être choisies en fonction de la couleur des fonds sur lesquels elles s'inscrivent. Elles sont interdites sur les façades et les balcons.
- Les boîtes aux lettres devront être :
 - Intégrées dans un élément d'architecture (mur de clôture, portail...).

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES PUBLICS :

- Les voies en pavés devront comporter deux pentes convergentes vers le centre, qui formera ainsi une récupération des eaux. Des avaloirs pourront être mis en place à espaces réguliers.



- Les trottoirs ne seront réalisés qu'en cas de voie suffisamment large. Les bordures seront réalisées en pierre. Le revêtement devra être différent de la chaussée.
- L'éclairage public devra respecter le caractère patrimonial de cette zone.
- Le mobilier urbain sera de lignes simples, évitant la profusion de matériaux.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX MOUVEMENTS DE TERRE :

- Les mouvements de terre sont interdits.

ARTICLE UA. 12 : STATIONNEMENT

Se référer au règlement de l'article 10 des Dispositions Générales.

ARTICLE UA. 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA. 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*

Non réglementé



CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.

Zone urbaine correspondant à l'extension du centre bourg avec une densité relativement élevée et des constructions plus récentes que dans le cœur historique.

La zone UB est composée de

- la zone UBri qui est concernée par la présence de risque géologique. Elle est inconstructible car aucune étude géologique n'a été menée sur cette zone.

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

ARTICLE UB. 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Dispositions générales

1. Les dépôts de véhicules* hors d'usage, les parcs d'attractions* ouverts au public
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières*
3. Les constructions à usage agricole
4. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes*, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs*
5. Les aires de jeux et de sports* ouvertes au public
6. Les constructions nouvelles réalisées en dehors des volumes existants ou différentes de ce qui est autorisé à l'article 2
7. Toutes les constructions dans la zone UBri
8. Les équipements producteurs d'énergie de type éolienne
9. Les installations classées générant des risques technologiques majeurs.
10. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

2) Dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque d'inondation :

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation d'aléa faible, sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sols non strictement nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ;
- Les constructions et installations dont le fonctionnement est nécessaire à la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public ;
- Les constructions et installations dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes.
- Les aménagements ou ouvrages non collectifs de protection contre le risque d'inondation.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation d'aléa fort, sont interdits :

- Toute occupation ou utilisation du sol autres que celles mentionnées au paragraphe 2) de l'article UB.2.



ARTICLE UB. 2 ; OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1) Dispositions générales

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les extensions* limitées à 50m² de S.H.O.B. par rapport à la surface existante à la date d'approbation du P.L.U.
- Dans la zone UB la transformation ou l'aménagement des bâtiments existants en matériau traditionnel (pierre, pisé, moellons), dont le clos et le couvert sont assurés, et sous réserve que les transformations soient opérées à l'intérieur du volume existant et sans changement du volume extérieur, sauf dans le cas d'aménagement de sécurité.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont en lien avec la vocation de la zone.

2) Dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque d'inondation :

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation d'aléa faible, sont admis :

- Les constructions nouvelles sous réserve qu'elles ne comportent pas de sous-sol, ainsi que les aménagements, extensions et annexes liées à des constructions existantes.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation d'aléa fort, sont admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve :
 - que leurs caractéristiques techniques imposent qu'ils soient implantés en zone inondable,
 - que leur conception prenne en compte le risque d'inondation.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

Se référer au règlement de l'article 7 des Dispositions Générales.

ARTICLE UB.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se référer au règlement de l'article 8 des Dispositions Générales et se conformer aux prescriptions du schéma général d'assainissement.



ARTICLE UB. 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement* des voies
- soit en continuité avec le bâti existant

Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie
- Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateurs EDF...) sauf en matière de sécurité ou de visibilité
- Pour l'extension* limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue
- La reconstruction* à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UB. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Cas général.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres. Toutefois une implantation en limite séparative peut être autorisée pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres liés ou intégrés au bâtiment principal.

Dans ce cas, la pente du toit devra être comprise entre 25 et 50 % entre la limite de propriété et la limite de recul de 4 mètres.

b) Dispositions particulières:

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- En cas d'aménagement de bâtiments existants,
- En cas d'extension en s'alignant sur la distance existante si celle-ci est déjà inférieure à celle autorisée, sans aggraver la situation,
- Pour la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif*,
- pour les annexes* et le stationnement*,
- En cas de nécessité fonctionnelle pour la réalisation de bâtiments publics,



ARTICLE UB. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UB. 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB. 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Un seul niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles
- La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UB. 11 ASPECT EXTERIEUR :

Se référer au règlement de l'article 11 commun à toutes les zones en fin de règlement.

ARTICLE UB. 12 : STATIONNEMENT :

Se référer au règlement de l'article 10 des Dispositions Générales.

Le minimum est celui-ci:

- 1 place jusqu'à 40 m² de S.H.O.N.* + 1 place par tranche entamée de 30 m² supplémentaire avec un maximum de 4 places,
- 1 place visiteur pour 350 m² de SHON logements.

ARTICLE UB. 13 : ESPACES LIBRES PLANTATIONS :

Se référer au règlement de l'article 11 des Dispositions Générales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB. 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS* :

Dans la zone UB n'est autorisée qu'une extension de SHOB de 50 m² par rapport à la surface existante à la date d'approbation du P.L.U.



CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.C.

Zone urbaine correspondant à des secteurs d'habitat plus moderne représenté par des constructions de type lotissement.

Elle est composée de

- la zone UC1 qui regroupe des parcelles situées en assainissement individuel. Seules les extensions mesurées sont permises

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

ARTICLE UC.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Dispositions générales

1. Les dépôts de véhicules* hors d'usage, les parcs d'attractions ouverts au public
2. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière*,
3. Les constructions à usage agricole
4. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes*, les caravanes* isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs*,
5. Les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
6. Les constructions industrielles et artisanales supérieures à 500 m² d'emprise au sol,
7. Les équipements producteurs d'énergie de type éolienne,
8. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
9. Les installations classées générant des risques technologiques majeurs.

2) Dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque d'inondation :

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation d'aléa faible, sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sols non strictement nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ;
- Les constructions et installations dont le fonctionnement est nécessaire à la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public ;
- Les constructions et installations dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes.
- Les aménagements ou ouvrages non collectifs de protection contre le risque d'inondation.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation d'aléa fort, sont interdits :

- Toute occupation ou utilisation du sol autres que celles mentionnées au paragraphe 2) de l'article UC 2.



ARTICLE UC.2. : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

1) Dispositions générales

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Toutes constructions nouvelles susceptibles de s'insérer dans le futur tissu urbain, s'intégrant dans un aménagement cohérent et d'ensemble de la zone sans compromettre son urbanisation future et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.
- La reconstruction* à l'identique sur l'emprise des fondations antérieures est autorisée.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont en lien avec la vocation de la zone.
- Dans la zone UC1, seules les extensions mesurées sont autorisées dans la mesure où elles font l'objet d'une étude soignée d'intégration au bâtiment principal. Ces extensions seront limitées à 20 m² de S.H.O.N.* par rapport à la surface existante à la date d'approbation du P.L.U.

2) Dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque d'inondation :

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation d'aléa faible, sont admis :

- Les constructions nouvelles sous réserve qu'elles ne comportent pas de sous-sol, ainsi que les aménagements, extensions et annexes liées à des constructions existantes.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation d'aléa fort, sont admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve :
 - que leurs caractéristiques techniques imposent qu'ils soient implantés en zone inondable,
 - que leur conception prenne en compte le risque d'inondation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 : ACCES ET VOIRIE

Se référer au règlement de l'article 7 du titre des « dispositions générales »

Disposition concernant la voirie :

- Jusqu'à 450 m² de SHON la largeur des voies sera de 4 mètres. Au-delà la largeur des voies sera de 6,50 mètres avec trottoir.

ARTICLE UC.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Se référer au règlement de l'article 8 des Dispositions Générales.



ARTICLE UC.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UC.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Alignement :

Lorsque un plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum d'au moins de 5 mètres par rapport à l'alignement* existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

2) Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie.
- Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateurs EDF...) sauf en matière de sécurité ou de visibilité.
- Pour l'extension* limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
- La reconstruction* à l'identique après un sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UC.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

a) Cas général.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres. Toutefois une implantation en limite séparative peut être autorisée pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres liés ou intégrés au bâtiment principal.

Dans ce cas, la pente du toit devra être comprise entre 25 et 50 % entre la limite de propriété et la limite de recul de 4 mètres.

b) Dispositions particulières:

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- En cas d'aménagement de bâtiments existants,
- En cas d'extension en s'alignant sur la distance existante si celle-ci est déjà inférieure à celle autorisée, sans aggraver la situation,
- Pour la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif*,



- pour les annexes* et le stationnement*,
- En cas de nécessité fonctionnelle pour la réalisation de bâtiments publics,

ARTICLE UC.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'emprise au sol* des constructions est fixé à 0,25.

ARTICLE UC.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximum des constructions ne pourra excéder 8 mètres.
La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UC.11 : ASPECT EXTERIEUR

Se référer au règlement de l'article 11 commun à toutes les zones en fin de règlement.

ARTICLE UC.12 : STATIONNEMENT

Se référer au règlement de l'article 10 des Dispositions Générales.

Le minimum est celui-ci:

- 1 place jusqu'à 40 m² de S.H.O.N.* + 1 place par tranche entamée de 30 m² supplémentaire avec un maximum de 4 places,
- 1 place visiteur pour 350 m² de SHON logements.

ARTICLE UC.13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se référer au règlement de l'article 11 des Dispositions Générales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*

Le coefficient d'occupation du sol* est fixé à 0.25.

Dans la zone UC1, une extension de 20 m² de S.H.O.N. par rapport à la surface existante à la date d'approbation du P.L.U.



CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.

Zone urbaine correspondant à un secteur d'habitat de faible densité où l'on souhaite maintenir une densité faible afin de préserver la qualité paysagère des sites.

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

ARTICLE UD.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions non prévues à l'article UD.2
2. Les dépôts de véhicules* hors d'usage, les parcs d'attractions ouverts au public
3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière*,
4. Les constructions à usage agricole
5. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes*, les caravanes* isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs*,
6. Les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
7. Les équipements producteurs d'énergie de type éolienne,
8. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
9. Les installations classées générant des risques technologiques majeurs.

ARTICLE UD.2. : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants sous réserve qu'ils ne dépassent pas un C.O.S. de 0.15 et plus de 20 m² d'extension.
- Les nouvelles constructions d'habitation sont autorisées
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont en lien avec la vocation de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.3 : ACCES ET VOIRIE

Se référer au règlement de l'article 7 des Dispositions Générales.



ARTICLE UD.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Se référer au règlement de l'article 8 des Dispositions Générales.

ARTICLE UD.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UD.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Alignement :

Lorsque un plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum d'au moins de 5 mètres par rapport à l'alignement* existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

2) Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie.
- Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateurs EDF...) sauf en matière de sécurité ou de visibilité.
- Pour l'extension* limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
- La reconstruction* à l'identique après un sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UD.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

a) Cas général.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres. Toutefois une implantation en limite séparative peut être autorisée pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres liés ou intégrés au bâtiment principal.

Dans ce cas, la pente du toit devra être comprise entre 25 et 50 % entre la limite de propriété et la limite de recul de 4 mètres.

b) Dispositions particulières:

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- En cas d'aménagement de bâtiments existants,



- En cas d'extension en s'alignant sur la distance existante si celle-ci est déjà inférieure à celle autorisée, sans aggraver la situation,
- Pour la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif*,
- pour les annexes* et le stationnement*,
- En cas de nécessité fonctionnelle pour la réalisation de bâtiments publics,

ARTICLE UD.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UD.9 : EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'emprise au sol* des constructions est fixé à 0,20.

ARTICLE UD.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximum des constructions ne pourra excéder 8 mètres.
La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UD.11 : ASPECT EXTERIEUR

Se référer au règlement de l'article 11 commun à toutes les zones en fin de règlement.

ARTICLE UD.12 : STATIONNEMENT

Se référer au règlement de l'article 10 des Dispositions Générales.

Le minimum est celui-ci:

- 2 places jusqu'à 80 m² de S.H.O.N.* + 1 place par tranche entamée de 30 m² supplémentaire avec un maximum de 4 places
- 1 place visiteur pour 350 m² de SHON.

ARTICLE UD.13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se référer au règlement de l'article 11 des Dispositions Générales.



SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*

Le coefficient d'occupation du sol* est fixé à 0,15.



CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.

Zone urbaine correspondant à la sauvegarde des grandes propriétés du village. Cette zone devra permettre la sauvegarde d'un habitat de qualité construit dans de grandes parcelles évitant la promiscuité et respectant la tradition des grandes parcelles correspondant à la période "pré années 60".

La zone UE est composée de

- la zone UEr1 qui est concernée par la présence de risque géologique. Elle est inconstructible car aucune étude géologique n'a été menée sur cette zone.

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

ARTICLE UE.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Dispositions générales

1. Toutes les nouvelles constructions.
2. Les dépôts de véhicules* hors d'usage, les parcs d'attractions ouverts au public
3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière*,
4. Les constructions à usage agricole
5. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes*, les caravanes* isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs*,
6. Les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
7. Les constructions industrielles et artisanales supérieures à 500 m² d'emprise au sol,
8. Les équipements producteurs d'énergie de type éolienne,
9. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
10. Les installations classées générant des risques technologiques majeurs.
11. Toutes les constructions dans la zone UEr1

2) Dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque d'inondation :

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation d'aléa faible, sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sols non strictement nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ;
- Les constructions et installations dont le fonctionnement est nécessaire à la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public ;
- Les constructions et installations dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes.
- Les aménagements ou ouvrages non collectifs de protection contre le risque d'inondation.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation d'aléa fort, sont interdits :

- Toute occupation ou utilisation du sol autres que celles mentionnées au paragraphe 2) de l'article UE.2.



ARTICLE UE.2. : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

1) Dispositions générales

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- La transformation des bâtiments, dont le clos et le couvert sont assurés à la date d'approbation du P.L.U., dans les volumes existants,
- La reconstruction* à l'identique sur l'emprise des fondations antérieures est autorisée.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont en lien avec la vocation de la zone.
- Les stationnements souterrains seront autorisés.

2) Dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque d'inondation :

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation d'aléa faible, sont admis :

- L'aménagement des constructions dans l'existant.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation d'aléa fort, sont admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve :
 - que leurs caractéristiques techniques imposent qu'ils soient implantés en zone inondable,
 - que leur conception prenne en compte le risque d'inondation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 : ACCES ET VOIRIE

Se référer au règlement de l'article 7 des Dispositions Générales.

ARTICLE UE.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Se référer au règlement de l'article 8 des Dispositions Générales.

ARTICLE UE.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Alignement :

Lorsque un plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum d'au moins de 5 mètres par rapport à l'alignement*



existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

2) Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateurs EDF...) sauf en matière de sécurité ou de visibilité.
- La reconstruction* à l'identique après un sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UE.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

a) Cas général.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres. Toutefois une implantation en limite séparative peut être autorisée pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres liés ou intégrés au bâtiment principal.

Dans ce cas, la pente du toit devra être comprise entre 25 et 50 % entre la limite de propriété et la limite de recul de 4 mètres.

b) Dispositions particulières:

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- En cas d'aménagement de bâtiments existants,
- Pour la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif*,
- pour les annexes* et le stationnement*,
- En cas de nécessité fonctionnelle pour la réalisation de bâtiments publics,

ARTICLE UE.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UE.9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectif*.



ARTICLE UE.11 : ASPECT EXTERIEUR

Se référer au règlement de l'article 11 commun à toutes les zones en fin de règlement.

ARTICLE UE.12 : STATIONNEMENT

Se référer au règlement de l'article 10 des Dispositions Générales.

Le minimum est celui-ci:

- 2 places jusqu'à 80 m² de S.H.O.N.* + 1 place par tranche entamée de 30 m² supplémentaire avec un maximum de 4 places
- 1 place visiteur pour 350 m² de SHON..

ARTICLE UE.13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*

Non réglementé



CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Zone urbaine d'intérêt général destinée à assurer le développement de la commune sous la forme d'un quartier nouveau à équiper et à aménager de façon cohérente.

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

ARTICLE UF 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les dépôts de véhicules hors d'usage,
2. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
3. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs,
4. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
5. Les constructions industrielles et artisanales
6. Les constructions à usage agricole
7. Les équipements producteurs d'énergie de type éolienne,
 - Les installations classées générant des risques technologiques majeurs.

ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions liées à l'habitation, aux bureaux, à l'hôtellerie, à condition que l'ensemble de la zone fasse l'objet d'un aménagement cohérent (Respect des orientations d'aménagement – Pièce III du dossier de PLU)
Ces opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement annexées au P.L.U.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures est autorisée.
- Les affouillements et exhaussements de sol* à condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont en lien avec la vocation de la zone.



SECTION 2. : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 : ACCES ET VOIRIE

Se référer au règlement de l'article 7 des Dispositions Générales.

Disposition concernant la voirie :

- La largeur d'emprise des voies est de 6,50 mètres jusqu'à 450 m² de SHON. Au delà, la largeur des voies sera de 9 mètres avec trottoir.

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer au règlement de l'article 8 des Dispositions Générales.

ARTICLE UF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Alignement :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées,
- soit en recul (3 mètres maximum) à condition de respecter une continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines. Les surfaces laissées libres par ce recul devront dans ce cas être traitées en cohérence avec le traitement de l'espace public.

2) Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie.
- Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateurs EDF...) sauf en matière de sécurité ou de visibilité.
- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
- La reconstruction à l'identique après un sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
-



ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions en limite sont autorisées

ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 12 mètres (Voir aussi Article DG 16 : "Hauteur").

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement de l'article 11, commun à toutes les zones en fin de règlement.

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT

Se référer au règlement de l'article 10 des Dispositions Générales.

Le minimum est celui-ci:

- 2 places jusqu'à 80 m² de S.H.O.N.* + 1 place par tranche entamée de 30 m² supplémentaire avec 4 places maximum
- 1 place visiteur pour 350 m² de SHON.

Pour les logements sociaux le nombre de places prévues est de 1 pour 80 m² de SHON.

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Dans les opérations d'ensemble ou permis de construire groupé, il est exigé des espaces collectifs autres que les voies, pistes cyclables et stationnement d'au moins 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération.



SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*

- Le COS est fixé à 0.35 non compris les constructions à usage d'équipement collectif.
- Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable dans les cas suivants :
Les travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics.



CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Zone urbaine réservée aux constructions et équipements à usage sportif et de loisirs.

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

ARTICLE UL.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Dispositions générales

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles définies par l'article UL.2.
- Les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'industrie, au commerce, à la fonction d'entrepôts
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisir et villages vacances ainsi que les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

2) Dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque d'inondation :

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation d'aléa faible, sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sols non strictement nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ;
- Les constructions et installations dont le fonctionnement est nécessaire à la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public ;
- Les constructions et installations dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes.
- Les aménagements ou ouvrages non collectifs de protection contre le risque d'inondation.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation d'aléa fort, sont interdits :

- Toute occupation ou utilisation du sol autres que celles mentionnées au paragraphe 2) de l'article UL.2.



ARTICLE UL.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Dispositions générales

Sont admises les occupations et utilisations du sol énoncées ci-dessous, dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation sous réserve :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire au fonctionnement des équipements de la zone,
 - que leur S.H.O.N. ne dépasse pas 100 m²,
 - qu'elles soient intégrées au volume principal des équipements.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont en lien avec la vocation de la zone.

2) Dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque d'inondation :

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation d'aléa faible, sont admis :

- Les constructions nouvelles sous réserve qu'elles ne comportent pas de sous-sol, ainsi que les aménagements, extensions et annexes liées à des constructions existantes.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation d'aléa fort, sont admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve :
 - que leurs caractéristiques techniques imposent qu'ils soient implantés en zone inondable,
 - que leur conception prenne en compte le risque d'inondation.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL.3 – ACCES ET VOIRIES

Se référer au règlement de l'article 7 des Dispositions Générales.

ARTICLE UL.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer au règlement de l'article 8 des Dispositions Générales.

ARTICLE UL.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.



ARTICLE UL.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Alignement

Les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou à créer, ou avec un recul différent.

2) Cas particulier

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure à l'opération envisagée ;
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie ;
- Pour l'implantation de garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, sauf en cas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité ;
- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue ;
- En cas de construction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UL.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UL.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Non réglementé

ARTICLE UL.9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectif*



ARTICLE UL.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement de l'article 11 commun à toutes les zones en fin de règlement.

ARTICLE UL.12 – STATIONNEMENT

- Les places de stationnement privatives devront être prévues en dehors des voies publiques et leur nombre sera fonction de l'importance et de la nature des constructions et aménagements projetés.

ARTICLE UL.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.
- Pour tous les bâtiments, le volet paysager du permis de construire doit être particulièrement développé. Des écrans végétaux pourront être préconisés en complément d'un traitement architectural de qualité.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.



CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.

Zone d'activités industrielles, commerciales, artisanales et tertiaires.

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

ARTICLE UX.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX.2 et notamment :

1. Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisir et villages vacances ainsi que les habitations légères de loisirs.
2. Les installations et travaux divers* non compatibles avec la destination de la zone.
3. Les dépôts de véhicules*.
4. L'ouverture de toute nouvelle carrière*.
5. Les constructions à usage agricole,
6. Les habitations sauf celles décrites à l'article UX.2.
7. Les installations classées générant des risques technologiques majeurs.
8. Les équipements producteurs d'énergie de type éolienne.
9. Les annexes* (dont les piscines) lorsqu'elles ne constituent pas une dépendance à une construction autorisée dans la zone.
10. Les constructions à usage commercial supérieures à 300 m² de surface de vente accessible au public.

ARTICLE UX.2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 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 direction et la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone (dans la limite de 60 m² de S.H.O.N.),
 - de commerce et d'artisanat,
 - de bureaux et de services,
 - industriel,
 - d'entrepôts,
 - hôtelier et résidences hôtelières
- Les travaux suivants concernant les constructions existantes, à condition qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination* contraire au statut de la zone



- La reconstruction* après sinistre d'un bâtiment est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.
- Les stockages intégrés dans le permis de construire peuvent être autorisés en fonction de leur nature, de leur importance et de leur qualité d'intégration dans le paysage.
 - Les installations et travaux divers suivants :
 - Les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public,
 - Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont en lien avec la vocation de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.3 : ACCES ET VOIRIE

1) Dispositions concernant les accès :

Se référer au règlement de l'article 7 des Dispositions Générales.

2) Dispositions concernant la voirie

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 10 mètres de largeur. Les constructions nouvelles doivent être implantées de manière à ménager la possibilité d'élargir rationnellement à au moins 10 mètres la plateforme des voies existantes.

ARTICLE UX.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer au règlement de l'article 8 des Dispositions Générales.

Electricité, télécommunication et réseaux câblés

- Le réseau téléphonique sera enterré

Eaux industrielles.

- Le réseau collectif public n'a aucune obligation de collecter les eaux industrielles. Les eaux industrielles pourront être acceptées dans le réseau collectif public d'assainissement dans la mesure où la qualité de ces eaux est compatible avec les caractéristiques du réseau et des conditions générales d'admissibilité des eaux



industrielles. La collecte de ces eaux ne se fera qu'après signature d'une convention de déversement avec le gestionnaire du réseau.

Les eaux de refroidissement, de rabattement de nappe pour chantier et de pompe à chaleur pourront être raccordées à un réseau public pluvial ou unitaire dans les mêmes conditions.

ARTICLE UX.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UX.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Alignement :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

2) Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateurs E.D.F...) sauf en matière de sécurité ou de visibilité.
- Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UX.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UX.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m sauf pour l'extension du bâtiment.



ARTICLE UX.9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du tènement, 60 % en cas d'extension.

ARTICLE UX.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 15 mètres pour les constructions à usage d'activités
- 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UX.11 : ASPECT EXTERIEUR

Un règlement particulier des aspects extérieurs est prévu. Les prescriptions sont les suivantes :

- l'aspect d'ensemble de l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :
 - La finition des extérieurs et des abords doit être prévue dans la même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'installation proprement dite.
 - Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages : couleurs, matériaux, hauteurs. A moins d'être constituée de haies vives, la hauteur maximale de ces ouvrages ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE UX.12 : STATIONNEMENT

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

Les places de stationnement* nécessaires aux véhicules des employés devront être prévues en dehors des voies publiques et leur nombre sera fonction de l'importance et de la nature des constructions et aménagements* projetés.

Des places pour handicapés devront être prévues et ce en conformité avec la législation en vigueur.

Les aires de stationnement* en plein air seront aménagées avec soin (arbres, haies, etc...) et devront compter une plantation (type arbuste, arbre de basse tige etc) pour 10 places de stationnement*.

En cas d'utilisation régulière de transports routiers, une aire de stationnement* adaptée, sur le domaine privé, devra être accessible.



ARTICLE UX.13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se référer au règlement de l'article 11 des Dispositions Générales.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts, arbres) dans la proportion d'au moins 10%.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions et installations.

Les stockages extérieurs devront être dissimulés par une haie végétale ou par une structure esthétique qui s'intègre au paysage.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*

Non réglementé



TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Zone d'urbanisation future destinée à assurer le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux à équiper et à aménager de façon cohérente.

Compte tenu que le système d'assainissement collectif n'est pas conforme et parce que sa capacité à traiter les effluents actuels est insuffisante, les zones AU (1, 2, 3 et 4) ne pourront être ouverte à l'urbanisation que par une procédure de Modification du P.L.U.

4 zones sont définies :

- La zone **AU1**, zone d'urbanisation à ouvrir en premier,
- La zone **AU2**, zone d'urbanisation qui ne pourra être réalisée que lorsque 80% des permis de construire auront été délivrés dans la zone AU1.
- La zone **AU3**, zone d'urbanisation à dominante d'habitat, réalisée sous forme d'opération d'ensemble une fois que les zones AU1 et AU2 seront entièrement aménagées.
- La zone **AU4**, zone d'urbanisation réalisée sous forme d'opération d'ensemble une fois que la zone AU3 sera entièrement aménagée. La création d'équipements publics (réseaux, écoles...) nécessaires au fonctionnement de cette zone devra être étudiée et éventuellement programmée préalablement ou concomitamment à la modification du P.L.U.

Leur ouverture à l'urbanisation se fera selon l'échéancier défini au chapitre 6.4 du rapport de présentation du P.L.U. (Pièce n°1).

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

ARTICLE AU 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toutes les nouvelles constructions dans les zones AU1, AU2, AU3 et AU4
2. Les dépôts de véhicules hors d'usage,
3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
4. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs,
5. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
6. Les constructions industrielles et artisanales
7. Les constructions à usage agricole
8. Les équipements producteurs d'énergie de type éolienne,
9. Les installations classées générant des risques technologiques majeurs.



ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures est autorisée.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient en lien avec la vocation de la zone.

SECTION 2. : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Se référer au règlement de l'article 7 des Dispositions Générales.

Disposition concernant la voirie :

- La largeur d'emprise des voies est de 6,50 mètres jusqu'à 450 m² de SHON. Au delà, la largeur des voies sera de 9 mètres avec trottoir.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer au règlement de l'article 8 des Dispositions Générales.

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Alignement :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum d'au moins de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

2) Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie.
- Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateurs EDF...) sauf en matière de sécurité ou de visibilité.



- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
- La reconstruction à l'identique après un sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Pour les zones AU1, AU3 et AU4 s'appliquent les règles de la zone UC

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à 0,25 pour la zone AU3.
Le coefficient d'emprise au sol n'est pas fixé pour les zones AU1, AU2, AU3 et AU4.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 12 mètres pour les zones AU1 et AU2 (Voir aussi Article DG 16 : "Hauteur").
La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 9 mètres pour la zone AU4.
La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 8 mètres pour la zone AU3.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement de l'article 11, commun à toutes les zones en fin de règlement.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Se référer au règlement de l'article 10 des Dispositions Générales.

Le minimum est celui-ci:

- 2 places jusqu'à 80 m² de S.H.O.N.* + 1 place par tranche entamée de 30 m² supplémentaire avec 4 places maximum
- 1 place visiteur pour 350 m² de SHON.



Pour les logements sociaux le nombre de places prévues est de 1 pour 80 m² de SHON.

Dans le secteur AU1, Le minimum est celui-ci:

- 1 places jusqu'à 50 m² de S.H.O.N.* + 1 place par tranche entamée de 30 m² supplémentaire avec 3 places maximum
- 1 place visiteur pour 400 m² de SHON.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Dans les opérations d'ensemble ou permis de construire groupé, il est exigé des espaces collectifs autres que les voies, pistes cyclables et stationnement d'au moins 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*

- Pour la zone AU1, le COS est fixé à 0.47
- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.35 pour la zone AU2 et AU4
- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.25 pour la zone AU3.

- Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable dans les cas suivants :
Les travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics.



CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A U x.

Zone d'urbanisation future destinée à l'accueil des activités industrielles, commerciales, artisanales et tertiaires futures de la commune.

L'ouverture à l'urbanisation est définie selon le présent règlement.

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

ARTICLE AUx.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUX.2 et notamment :

1. Les terrains de camping*, de caravanes*, d'habitations légères de loisirs*.
2. Les installations et travaux divers* non compatibles avec la destination de la zone.
3. Les dépôts de véhicules*.
4. L'ouverture de toute nouvelle carrière*.
5. Les constructions à usage agricole
6. Les habitations sauf celles décrites à l'article UX.2.
7. Les installations classées générant des risques technologiques majeurs.
8. Les équipements producteurs d'énergie de type éolienne.
9. Tous stockages extérieurs
10. Les annexes* (dont les piscines) lorsqu'elles ne constituent pas une dépendance à une construction autorisée dans la zone.
11. Les constructions à usage commercial supérieures à 300 m² de surface de vente accessible au public.
12. Les activités de transports

ARTICLE AUx.2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 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 direction et la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone (dans la limite de 60 m² de S.H.O.N.),
 - de commerce et d'artisanat,
 - de bureaux et de services,
 - industriel,
 - d'entrepôts
 - hôtelier et résidences hôtelières



- Les travaux suivants concernant les constructions existantes, à condition qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination* contraire au statut de la zone
- La reconstruction* après sinistre d'un bâtiment est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.
- Les stockages intégrés dans le permis de construire peuvent être autorisés en fonction de leur nature, de leur importance et de leur qualité d'intégration dans le paysage.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public,
 - Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont en lien avec la vocation de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx.3 : ACCES et VOIRIE

Se référer au règlement de l'article UX.3

ARTICLE AUx.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer au règlement de l'article UX.4

ARTICLE AUx.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUx.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se référer au règlement de l'article UX.6

ARTICLE AUx.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se référer au règlement de l'article UX.7



ARTICLE AUx.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Se référer au règlement de l'article UX.8

ARTICLE AUx.9 : EMPRISE AU SOL

Se référer au règlement de l'article UX.9

ARTICLE AUx.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement de l'article UX.10

ARTICLE AUx.11 : ASPECT EXTERIEUR

Se référer au règlement de l'article UX.11

ARTICLE AUx.12 : STATIONNEMENT

Se référer au règlement de l'article UX.12

ARTICLE AUx.13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se référer au règlement de l'article UX.13

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*

Non réglementé



TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE



CHAPITRE 1: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .

Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone est composée de

- la zone **Aa** : zone à destination strictement agricole, non constructible.
- La zone **Ab** : zone à destination strictement agricole, constructible pour les seules constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
- La zone **Abri** qui est concernée par la présence de risque géologique. Elle est inconstructible car aucune étude géologique n'a été menée sur cette zone.

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

ARTICLE A.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1) Dispositions générales

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Toutes les constructions dans la zone Aa sauf celles énoncées dans l'article A.2
2. Toutes les constructions, occupations et utilisations du sol non liées à l'exploitation agricole dans la zone Ab.

2) Dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque d'inondation :

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation, toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles mentionnées au paragraphe 2) de l'article A.2 sont interdites.

ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1) Dispositions générales

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Dans la zone Ab, Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires aux exploitations agricoles dans la limite de 200 m² de SHON.
- Dans les zones Aa et Ab, les constructions d'abris pour animaux, liées et nécessaires à l'exploitation agricole, fermées sur trois côtés maximum et ne dépassant pas 100 m² de SHOB ainsi que les serres et châssis.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient nécessaires aux constructions, occupations, installations et activités autorisées
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la vocation de la zone et les installations.



2) Dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque d'inondation :

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation fort, sont admis :

- Les ouvrages hydrauliques d'intérêt général indispensables à la protection des zones urbanisées contre le risque d'inondation ;
- Les installations pour l'alimentation en eau potable ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve :
 - que leurs caractéristiques techniques imposent qu'ils soient implantés en zone inondable,
 - que leur conception prenne en compte le risque d'inondation.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation d'aléa faible, sont également admis :

- Les extensions et annexes liées à des constructions existantes, sous réserve :
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30 m² ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 : ACCES et VOIRIE

Se référer au règlement de l'article 7 des Dispositions Générales.

ARTICLE A.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer au règlement de l'article 8 des Dispositions Générales.

Eaux usées :

- En l'absence d'un réseau public d'égout, l'assainissement autonome est obligatoire.

Electricité, télécommunication et réseaux câblés :

- Les réseaux seront en souterrain uniquement pour ceux des installations prévues à l'article A.2.

ARTICLE A.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Alignement :



Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

2) Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie.
- Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateurs E.D.F...) sauf en matière de sécurité ou de visibilité.
- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Cas général.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres. Toutefois une implantation en limite séparative peut être autorisée pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres liés ou intégrés au bâtiment principal.

Dans ce cas, la pente du toit devra être comprise entre 25 et 50 % entre la limite de propriété et la limite de recul de 4 mètres.

b) Dispositions particulières:

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- En cas d'aménagement de bâtiments existants,
- En cas d'extension en s'alignant sur la distance existante si celle-ci est déjà inférieure à celle autorisée, sans aggraver la situation,
- Pour la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif*,
- pour les annexes* et le stationnement*,
- En cas de nécessité fonctionnelle pour la réalisation de bâtiments publics.

ARTICLE A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé



ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions d'habitation La hauteur ne doit pas excéder 2 niveaux soit le rez-de-chaussée + 1 étage, soit 8 mètres au faitage. Ces constructions ne peuvent accepter de sous sol.

Une hauteur différente peut être admise en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 12 mètres au faitage. Les bâtiments existants dans la zone et dépassant ces limites ne pourront pas être surélevés.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE A.11 : ASPECT EXTERIEUR

Se référer au règlement de l'article 11 commun à toutes les zones en fin de règlement.

ARTICLE A.12 : STATIONNEMENT

Se référer au règlement de l'article 10 des Dispositions Générales.

ARTICLE A.13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section 2 du présent chapitre.



TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE



CHAPITRE 1.DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Zone protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique et écologique

La zone N comprend :

- La zone **N** : zone de protection des espaces naturels et forestières, où toute construction nouvelle est interdite à l'exception de la réhabilitation et/ou de l'extension mesurée des constructions existantes.
- La zone **NL** : zone naturelle à caractère sportif et de loisirs, située dans le PIG agricole, où toutes les constructions y compris celles liées aux activités de sports et de loisirs sont interdites.

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

ARTICLE N.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Dans la zone N, toutes les nouvelles constructions, excepté celles visées à l'article N2
2. Dans la zone NL, toutes les nouvelles constructions
3. Les activités industrielles
4. Les dépôts de véhicules, les parcs d'attractions ouverts au public
5. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
6. Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisir et villages vacances ainsi que les habitations légères de loisirs.
7. Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sport, les terrains destinés à la pratique des sports ou loisirs motorisés ainsi que les golfs.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les annexes fonctionnelles accolées ou non au bâtiment principal et les constructions d'abris pour animaux, fermées sur trois côtés maximum et faisant moins de 100 m² de SHOB
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont en lien avec la vocation de la zone. Les installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs. Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.
- Les aménagements et les extensions mesurées des habitations existantes accolées ou non aux bâtiments existants, sous réserve que leur S.H.O.B. totale n'excède pas 50 m².



SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 : ACCES et VOIRIE

Se référer au règlement de l'article A.3

ARTICLE N.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer au règlement de l'article A.4

ARTICLE N.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se référer au règlement de l'article A.6

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se référer au règlement de l'article A.7

ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR

Se référer au règlement de l'article 11 commun à toutes les zones en fin de règlement.



ARTICLE N.12 : STATIONNEMENT

Se référer au règlement de l'article A.12

ARTICLE N.13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*

Non réglementé



DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai

AIRES DE STATIONNEMENT

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public et susceptibles de contenir au moins 10 unités. 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 de terrains de plein air destinés à la pratique d'un sport, d'hippodromes, de stands de tir, ou encore de pistes de planches à roulettes. Sont visées par le présent règlement les aires de jeux et de sports de plus de 2 hectares.

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

Construction ou ouvrage indépendants physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement*, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex : abris de jardins, remise...). Les annexes* considérées comme bâtiment sont des ouvrages comportant, au moins partiellement, un espace clos et/ou couvert. Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes*.

CARAVANE

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

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.



CLOTURE

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, porte de clôture, clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace), etc. Ne sont pas visées par le présent règlement les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

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

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

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette* d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

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

- hôtelier
- de commerce
- de bureaux ou de services
- artisanal
- industriel
- d'entrepôts
- de stationnement
- agricole
- les locaux de gardiennage

et d'une façon générale toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes*, d'équipement collectif ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

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

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS GROUPEES

Les constructions sont considérées comme groupées lorsqu'elles constituent un groupe d'au moins 3 maisons individuelles contiguës.



DEPOT DE VEHICULES

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

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

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

Ex : garages collectifs de caravanes

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

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

ENTREPOT (construction destinée à l')

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la S.H.O.N. totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

EMPLACEMENT RESERVE

En application de l'article L.123-1-8° du Code de l'Urbanisme, le plan de zonage général délimite des emplacements réservés sur des terrains sur lesquelles est interdit toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le Plan Local d'Urbanisme (Cf. Pièce V-1 – Liste des emplacements réservés). Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'Urbanisme auprès de la collectivité bénéficiaire.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la surface de terrain occupée par une construction.

ESPACE BOISE CLASSE

Les espaces boisés classés (E.B.C.) repérés au plan de zonage général sont soumis à l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattage d'arbres y sont soumis à déclaration.

EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant.

L'unité de référence considérée étant :



- Une surface Minimum d'Installation (SMI) dans le cas de constructions à usage d'habitation ;
- Une demi SMI dans le cas de constructions agricoles techniques (stabulation, hangars...)

« Sont réputés agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. (...) Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. »

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 LEGERES 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 R 111.16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R.444.3 du Code de l'Urbanisme.

IMPASSE

Voie d'une longueur minimale de 50 mètres disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATION CLASSEE : (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.

Toute carrière est une installation classée soumise à autorisation ou à déclaration.

MUR DE SOUTÈNEMENT :

Le mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque deux sols ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue un mur de soutènement et non un mur de clôture.

En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement, celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain, mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.



OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS :

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

PARCS D'ATTRACTION :

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis sur une surface de plus de 2 hectares.

PISCINES : Il faut distinguer

- Piscine Hors-sol : Ces constructions légères, démontables n'entrent pas dans le champ d'application du permis de construire (la construction n'étant pas permanente). Si la piscine n'excède pas 0,60 m de hauteur par rapport au sol naturel aucune autorisation n'est à demander. Si, par contre, la surélévation dépasse 0,60 m (terrasse incluse), une déclaration de travaux est nécessaire. Le Manuel du Permis de Construire précise que les piscines hors-sol dont « la surface de bassin est inférieure à 20 m², d'une hauteur de parois inférieure à 1 m et dont la distance minimum avec les limites de propriété est de trois mètres », ne sont pas soumises à déclaration.
- Piscine non couverte : En application de l'article R 422-2 K du Code de l'Urbanisme, les piscines non couvertes, enterrées ou semi-enterrées, sont exemptées de permis de construire sur l'ensemble du territoire et soumises au régime de la déclaration de travaux.
- Piscine couverte : Les piscines couvertes réalisées dans un bâtiment existant lorsqu'elles n'ont pas pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires sont considérées comme exclues du champ d'application du permis de construire.
Construire une piscine dans un bâtiment existant à usage d'habitation ne modifie pas la destination de l'immeuble.

Une piscine réalisée sur un terrain déjà bâti et offrant une surface hors œuvre brute de 20 m² n'est soumise qu'au régime déclaratif.

Abris de piscine : il faut différencier

- les constructions ayant pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m². Dans ce cas une déclaration de travaux est nécessaire (R 422-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions de surface supérieure à 20 m². Dans ce cas un permis de construire est nécessaire.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT APRES SINISTRE :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.



Sous réserve des dispositions de l'article L. 111-3, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE :

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE :

La surface hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures, de terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiment en vue du stationnement des véhicules
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, ou du matériel agricole, ainsi que des serres de production.

Sont également déduites de la surface hors œuvre brute :

- dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, une surface forfaitaire de 5 m² par logement pour les travaux d'amélioration sanitaire des locaux, la fermeture des balcons, loggias et parties non closes en rez-de-chaussée ;
- pour les travaux d'isolation des locaux d'habitation (thermique ou acoustique), une superficie de 5% de la SHOB après application des déduction a, b, et c susvisées.

Cette surface sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols* et à la taxe locale d'équipement.

SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION :

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté n°2000-5092 du 10/11/2000). Dans le Département du Rhône, la surface minimum d'installation en polyculture d'élevage est de :

- 16 hectares pour les communes ou parties de communes classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, St Laurent de Chamousset St Symphorien sur Coise, Vaugneray (secteur des Monts du Lyonnais) ;
- 18 hectares pour le reste du Département.

TENEMENT :

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

TERRAIN DE CAMPING

Tout terrain aménagé ou mis à disposition, de façon habituelle, pour l'accueil de campeurs (tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs).



VOIRIE :

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



ANNEXE I – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (Article 11)

SECTION 1 : RESTAURATION, EXTENSIONS, SURELEVATION, MODIFICATIONS

- 1) Modification portant sur des bâtiments (anciens ou récents) d'architecture conforme à celle définie au paragraphe ; constructions neuves
 - Les adjonctions, extensions, surélévation devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture traditionnelle. En ce qui concerne la transformation des bâtiments initialement à usage d'activité économique, l'architecture primitive du bâtiment devra transparaître au travers des modifications envisagées (conservation d'éléments caractéristiques ; portail, cheminées, ouvertures etc...) Les volumes principaux seront conservés ou mis en valeur ; les orientations initiales seront respectées,
 - Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration,
 - Les modifications pourront être traitées, dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant,
 - Les détails architecturaux créés en superstructure toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers etc.) devront procéder d'une technique et présenter un aspect en harmonie avec la technologie du bâtiment existant,
 - Autant que possible les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux,
 - Il est recommandé pour les immeubles anciens de construction saine, de ravalier les façades lorsque cela apporte un intérêt, de faire ressortir l'appareillage originel, d'utiliser les matériaux d'origine dans leur nature et dans leur mise en œuvre, de garder aux ouvertures des proportions identiques et aux menuiseries le même dessin. Les extensions, adjonctions pourront si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux, utilisant un sable de carrière concassé, très foncé, à haute teneur en fer et mica, mis en œuvre à la taloche puis gratté ou brossé.
 - Les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades. Les fenêtres plus hautes que larges présenteront un rapport hauteur/largeur au moins égale à 1.2 pour des dimensions supérieures à 0.80 m. Pour les dimensions inférieures à 0.80 mètres, ce rapport pourra se rapprocher de 1. Les dimensions de ces ouvertures seront différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent ; plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites.
 - Les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés.
 - En ce qui concerne les habitations, les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des extensions à réaliser, devront obligatoirement être recouvertes de tuiles de couleur naturelle de base rouge terre cuite ou présentant un dégradé de rouge, posées sur liteaux voliges et autres procédés traditionnels ou sur plaque industrialisée prévue à cet effet, de forme canal, romane ou similaire. L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti.



- Pour les autres types de bâtiments, les couvertures devront être homogènes sur l'ensemble des volumes et conformes aux règles, les concernant, édictées pour les constructions neuves.

2) Modification portant sur des bâtiments autres que ceux définis au paragraphe 1

- L'aménagement du bâtiment (pour restauration, extension ou surélévation) devra comprendre l'harmonisation de la globalité de la construction au caractère du secteur, notamment par le choix des enduits et des couvertures, et par une disposition et des proportions cohérentes des ouvertures à créer ;
- Ces modifications ne pourront, en aucun cas, constituer un facteur aggravant de l'inadaptation du bâtiment aux règles du P.L.U. en vigueur.

SECTION 2 : CONSTRUCTIONS NEUVES

1) Prescriptions générales

a) aspect et intégration dans le site

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant,
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par leur usage de la région sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés etc.
- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits,
- En ce qui concerne les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur du déblai ou du remblai, constituant le sol fini, ne doit pas excéder 1 m.
- Le bord des balcons doit être parallèle aux façades des bâtiments.
- Les gardes corps doivent être le plus simple possible et s'inscrire sous un seul pan.
- Les portes, portes-fenêtres et fenêtre doivent être couvertes d'un linteau droit en ce qui concerne les pièces d'habitation.
- Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.
- Les imitations peintes de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres.
- Les bâtiments d'activité ou de service devront s'intégrer dans le tissu urbain existant.
- Les constructions neuves d'expressions contemporaines sont autorisées, lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel et bâti, et, sous réserve du respect des règles prévues à l'article 4.

b) clôtures :

- les murs séparatifs des terrains obligatoirement crépis comme ceux édifiés en bordure des voies seront soit :
 - o réalisés en maçonnerie pleine d'une hauteur maximum de 1,20 mètre avec couverture tuiles.
 - o composés d'un muret de 0,50 m maximum surmonté d'un grillage de 1,10 mètre maximum ; ou d'une barrière à claire-voie. Tout autre matériau



apposé contre le grillage ou la barrière est interdit. (lattis roseaux, bois autoclave, bâche de couleur).

Afin d'être en harmonie avec l'existant, là où il y a soit des contraintes architecturales d'alignement* soit des murs existants, la hauteur* des clôtures pourra être fixée par l'autorité compétente. Elle ne pourra excéder 2,00 mètres lorsqu'elles sont réalisées en maçonnerie pleine. Elles seront enduites dans les tonalités de la palette déposée en mairie, pisé ou similaire dans le bourg, avec couvertine en tuiles. L'unicité d'enduit entre le mur et la façade sera recherchée.

- Le long des routes départementales 16 et 42.

Compte tenu des nuisances sonores, les clôtures en bordure de voies seront :

- o composées d'un muret de 0,50 mètre surmonté d'un grillage de 1,10 mètre ou réalisées en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 2,00 mètres

2) Bâtiments d'habitations

► Toitures d'habitations

- o Les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe.
- o Les toits à 3 ou 4 pans sont autorisés sous réserve que la hauteur à l'égout de toiture de tout point d'un volume du bâtiment, mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale au 2/3 de la plus grande dimension de ce volume, mesurée horizontalement.
- o Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- o Toutefois, des volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important, peuvent être couverts avec un seul pan de toiture.
- o L'inclinaison des différents pans doit être identique. Leur pente doit être comprise entre 25 % et 40 %.
- o Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines etc...)

► Couvertures

Les couvertures seront exécutées :

- o Soit avec des tuiles en terre cuite de couleur naturelle de base rouge, dite romanes, comprenant chacune une partie plate et une partie cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm.
- o Soit en tuiles creuses rouge de couleur naturelle de base rouge ou de réemploi, posées ou non sur des plaques industrialisés.
- o Soit en tuiles ciment de mêmes caractéristiques.

► Façades et murs de clôtures

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 que béton grossier, briques, parpaings d'agglomérés etc...

Les couleurs des enduits doivent être conformes au nuancier déposé en mairie.



- Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière. Les enduits seront mis en œuvre à la taloche puis grattés, brossés ou écrasés,
- Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.
- Les couleurs devront être choisies dans une palette déposée en mairie. Le permis de construire ou la déclaration de travaux devra faire mention de ce choix. Cette disposition s'applique également aux revêtements en bois lorsqu'ils sont autorisés.
- Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) devront présenter des couleurs claires dans une gamme harmonieuse avec les couleurs des murs et bardages, choisies dans une palette déposée en Mairie. Les couleurs vives sont exclues. L'unité de couleur pour les volets est obligatoire.
- Les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical et dont le rapport entre la hauteur et la largeur sera au moins égal à 1.2 (hauteur divisée par largeur supérieure ou égal à 1.2).

3) Bâtiments d'activités

► Toitures de bâtiment d'activités :

- d'une manière générale, les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe.
- Les toitures à une seule pente sont autorisées pour tout type de bâtiment annexe.

4) Bâtiments annexes aux habitations

► Toitures

- D'une manière générale, les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe,
- Les toits multiples sont autorisés pour les glorieuses d'une superficie inférieure à 6 m²,
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes accolés par leur plus grande hauteur, à une construction de taille importante. Si l'annexe est ainsi accolée sur un pignon, la différence d'altitude entre l'égout de toiture du bâtiment principal et le faîtage de l'annexe sera de 1 mètre au moins. Si l'annexe est greffée sur le long pan du bâtiment, sa toiture pourra être réalisée dans la continuité de la toiture du bâtiment existant, ou 50 cm au moins, sous l'égout de toiture,
- Les toitures à une seule pente sont autorisées pour tout type de bâtiments annexes aux habitations dont la plus petite dimension horizontale est inférieure à 3 mètres.

► Couvertures

- Les couvertures sont soumises aux mêmes règles que celles régissant les habitations.

► Façades

- Les matériaux et les couleurs utilisés seront en harmonie avec ceux et celles du bâtiment principal.



5) Cas particulier des bâtiments agricoles de type « tunnel et autres serres de production »

► Cas particulier des bâtiments dits « tunnel » en matériaux souples ou rigides

- Tous les bâtiments de ce type, destinés à l'élevage ou au stockage, devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux-mêmes existants ou à créer.
- Les couleurs des matériaux apparents devront s'harmoniser avec le fond général du paysage (vert foncé ou brun foncé)
- Ces dernières remarques ne s'appliquent pas aux serres de production dont la hauteur maximale est inférieure à 3 mètres.
- Les serres de production en matériaux verriers sont autorisées.

► Autres constructions

- Tout dépôt à ciel ouvert et tout bâtiment couvert non clos à usage de dépôt, visible du domaine public, sont interdits.
- Les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toitures et des proportions du bâtiment principal. De plus, ces vérandas devront respecter les règles concernant la volumétrie, prévues d'une manière générale pour les annexes,
- Les serres de jardin à ossature bois ou métallique sont autorisées ; leur hauteur est cependant limitée à 3 mètres,
- Les pergolas à toiture horizontale sont autorisées,
- Les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiments ou aux murs de clôture,
- Les transformateurs électriques nécessaires aux activités économiques et de service seront intégrés aux constructions neuves ou feront l'objet d'un effort particulier d'harmonisation,
- Les habitations légères de loisirs éventuellement autorisées sont soumises aux mêmes règles que les bâtiments à usage d'habitation.
- Antennes radio, parabole. Leur implantation est interdite en façade et sera le moins visible possible de la voie publique.
- Les climatiseurs sont interdits en façade.
- Les panneaux solaires devront veiller à leur intégration dans le bâti et devront suivre la pente du toit.
- Toute installation de climatiseur, panneau solaire, antenne ou parabole est soumise à une déclaration de travaux.



ANNEXE II – LES DIFFERENTES AUTORISATION D'OCCUPATION DES SOLS CHAMPS D'APPLICATION

La présente synthèse constitue un rappel des procédures d'urbanisme applicables à certaines occupations ou utilisations du sol. Elle ne traite que des procédures relevant du Code de l'Urbanisme et n'aborde pas les éventuelles autorisations nécessaires au titre d'autres législations.

Par ailleurs, ne sont pas reprises dans la présente synthèse les dispositions particulières du Code de l'Urbanisme relatives :

- aux secteurs sauvegardés, aux sites classés et aux réserves naturelles ;
- aux espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés ;
- aux périmètres justifiant une protection particulière et délimités par une délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ;
- aux travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques.

Pour les opérations susceptibles d'être concernées par ces dispositions, se reporter au Livre IV du Code de l'Urbanisme (articles R421.2, R421.3, R421.6, R421.7, R421.9, R421.15, R421.16, R421.20, R421.21 notamment).



CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Toute nouvelle construction est soumise à permis de construire, sauf...
(L.421-1 – R.421-1)

Les constructions dispensées de toute formalité au titre des articles R.421-2 à 8

a) en raison de leur nature ou de leur très faible importance :

- Les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors oeuvre nette est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ;
- Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
- Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;
- Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 (*voir plus bas le paragraphe « CLOTURES »*) ;
- Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12 (*voir plus bas le paragraphe « CLOTURES »*), ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- Le mobilier urbain ;
- Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ;
- Les murs de soutènement ;
- Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires ;
- les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains.

b) en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire :

- les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.
- les constructions implantées pour une durée n'excédant pas un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- les constructions implantées pour une durée n'excédant pas une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;



- les constructions implantées pour une durée n'excédant pas la durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;
- les constructions implantées pour une durée n'excédant pas la durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

c) en raison du fait qu'ils nécessitent le secret pour des motifs de sécurité :

- Les constructions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- Les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la défense ;
- Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales ;
- Les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires.

d) en raison du fait qu'ils bénéficient d'une autorisation au titre d'une autre législation :

- Les projets portant sur un immeuble classé au titre des monuments historiques, soumis à autorisation au titre du Code du Patrimoine ;
- Les ouvrages ou installations de stockage souterrain de gaz, de fluides ou de déchets, soumis à autorisation au titre du Code Minier ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'Environnement, du Code Minier ou du décret n° 63-1228 du 11 décembre 1963 relatif aux installations nucléaires ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol bénéficiant d'un permis de stationnement ou d'une autorisation d'occupation du domaine public ;
- Les dispositifs de publicité, enseignes ou pré-enseignes soumis à autorisation au titre du Code de l'Environnement.

Les constructions soumises à déclaration préalable :

(R.421-9 à 12)

- Les constructions ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;
- Les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface



hors oeuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;

- Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;
- Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;
- Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;
- Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.



TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

**Les travaux sur constructions existantes sont dispensés de toute formalité,
sauf...
(R.421-13)**

Les travaux soumis à permis de construire :

(R. 421-14 à 16)

- Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à vingt mètres carrés ;
- Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 (*habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt*) ;
- Les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur ;
- Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.

Les travaux soumis à déclaration préalable :

(R. 421-17)

- Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;
- Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 (*habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt*). ;
- Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- Les travaux ayant pour effet de transformer plus de dix mètres carrés de surface hors oeuvre brute en surface hors oeuvre nette.



AMENAGEMENTS :

Les travaux, installations et aménagements sont dispensés de toute formalité, sauf...

(L.421-2 – R.421-18)

Les travaux, installations et aménagement soumis à permis d'aménager :

(R. 421-19 à 22)

- Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs, ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Les travaux, installations et aménagement soumis à déclaration préalable :

(R. 421-23 à 25)

- Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement



foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- Les coupes ou abattages d'arbres en EBC et pendant l'élaboration d'un P.L.U. ;
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.



DEMOLITIONS :

Les démolitions sont soumises à permis de démolir lorsque la construction est protégée ou lorsqu'elle est située dans une commune où le permis de démolir est instauré.
(L.421-3 – R.421-27 et 28)

Sont soumis à permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.
- Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Sont néanmoins dispensées de permis de démolir :

- Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.



CLOTURES :

Sont soumises à déclarations préalables les clôtures édifiées dans un site protégé ou dans une commune où les clôtures sont soumises à déclaration.

(R. 421-12)

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.



ANNEXE III – ARRETE PREFECTOTAL RENOUELANT L'ARRETE N° 2004-1806 DU 29 MARS 2004 QUALIFIANT LE PROJET D'INTERET GENERAL LE PROJET DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES DE LA PLAINE DES CHERES.



PREFECTURE DU RHONE

DIRECTION DES AFFAIRES
DECENTRALISEES

2^{ème} Bureau
Affaires domaniales et Urbanisme

Affaire suivie par Françoise PORTAZ
Tél : 04 72 61 61 11
Fax : 04 72 61 63 43
francoise.portaz@rhone.pref.gouv.fr

ARRETE PREFECTORAL

Arrêté n° 2007- 2040 du **28 FEV. 2007**
renouvelant l'arrêté n° 2004-1806 du 29 mars 2004 qualifiant de Projet d'Intérêt
Général le projet de protection des espaces naturels et agricoles
de la Plaine des Chères.

Le Préfet de la Région Rhône-Alpes, Préfet du Rhône,
Officier dans l'Ordre de la Légion d'Honneur,
Commandeur dans l'Ordre National du Mérite,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 110, L 121-1, L 121-2, L 121-9
L 123-1, R 121-3 et R 121-4 ;

Vu le code rural et notamment ses articles L 111-1 et L 111-2 ;

Vu les documents d'urbanisme des communes concernées et de la Communauté
Urbaine de Lyon ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2004-1190 du 4 février 2004 relatif au projet de protection
des espaces naturels et agricoles de la Plaine des Chères ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2004-1806 du 29 mars 2004 qualifiant de Projet d'Intérêt
Général le projet de protection des espaces naturels et agricoles de la Plaine des Chères ;

Considérant que la sauvegarde du potentiel naturel et agricole de l'espace en cause est
une préoccupation essentielle que l'Etat doit faire prévaloir ;



Considérant qu'il est nécessaire de continuer de préserver et de développer l'activité agricole dans la Plaine des Chères ;

Considérant que la poursuite de cet objectif impose de maîtriser l'urbanisation en évitant que celle-ci se développe davantage aux dépens des espaces naturels et agricoles ;

Considérant que l'arrêté préfectoral n° 2004-1806 du 29 mars 2004 sera caduc, à l'expiration du délai de trois ans à compter de sa notification survenue le 29 mars 2004, et qu'il convient de le renouveler conformément aux dispositions de l'article R 121-4 du code de l'urbanisme ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture du Rhône,

A r r ê t e :

Article 1^{er} - L'arrêté préfectoral n° 2004-1806 du 29 mars 2004 qualifiant de projet d'intérêt général le projet de protection des espaces naturels et agricoles de la Plaine des Chères, sur le territoire des communes de AMBERIEUX d'AZERGUES, ANSE, CHASSELAY, CHAZAY d'AZERGUES, Les CHERES, LUCENAY, MARCILLY d'AZERGUES, MORANCE, QUINCIEUX, et SAINT GERMAIN au MONT d'OR (territoire de la COMMUNAUTE URBAINE de LYON), défini par arrêté préfectoral n° 2004-1190 du 4 février 2004, est renouvelé.

Article 2 - Les documents d'urbanisme des communes concernées et de la Communauté Urbaine de Lyon doivent prendre en compte ce projet d'intérêt général.

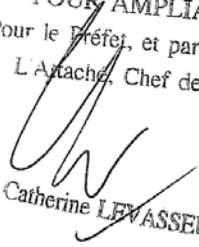
Article 3 - Le Secrétaire Général de la Préfecture du Rhône, le Sous-Préfet de l'arrondissement de Villefranche sur Saône, le Directeur Départemental de l'Equipement du Rhône, les Maires des communes citées à l'article 1^{er}, ainsi que le Président de la Communauté Urbaine de Lyon, le Président du Syndicat mixte d'Études et de Programmation de l'Agglomération Lyonnaise (SEPAL), le Président du Syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale du Beaujolais sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 4 - Le présent arrêté sera inséré au Recueil des actes administratifs de la Préfecture du Rhône et publié dans deux journaux diffusés dans le département.

Fait à LYON, le

28 FEV. 2007


Jean-Pierre LACROIX

POUR AMPLIATION
Pour le Préfet, et par délégation
L'Attaché, Chef de bureau

Catherine LEVASSEUR

