



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LENTILLY (69)

Pièce n°3.1 : Règlement écrit  
Approbation



# TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES .....	2
<b>TITRE 1 – RAPPELS ET DEFINITIONS.....</b>	<b>4</b>
Article 1 - Champ d'application territoriale.....	4
Article 2 - Division du territoire en zones.....	4
Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique .....	5
Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles.....	5
Article 5 - Droit de préemption urbain.....	6
Article 6 – Définitions issues du lexique national.....	6
Article 7 – Définitions supplémentaires .....	9
Article 8 - Destinations et sous-destinations .....	15
<b>TITRE 2 - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES .....</b>	<b>18</b>
1. Éléments identifiés au titre de l'article L151-19 .....	18
2. Éléments identifiés au titre de l'article L151-23.....	29
3. Prescriptions dans les secteurs soumis aux risques.....	31
Canalisation de transport de gaz .....	33
4. Nuisances .....	35
5. Prescriptions en matière d'équipement et réseaux.....	38
6. Prescriptions en matière d'Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions applicables à toutes les zones .....	45
7. Reculs des constructions le long de la RD7.....	61
8. Règles concernant l'agrovoltisme et le photovoltaïque.....	61
<b>TITRE 3 -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>64</b>
Article 1 - U : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	65
Article 2 - U : Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	68
Article 3 - U : Équipements et réseaux .....	95
<b>TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....</b>	<b>96</b>
Titre 4.1 : Dispositions applicables aux zones 1AUB2 .....	97
Article 1 - 1AUB2 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	97
Article 2 - 1AUB2 : Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....	99
Article 3 - 1AUB2 : Équipements et réseaux.....	111
Titre 4.2 : Dispositions applicables aux zones 2AUi .....	112
Article 1 - 2AUi : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	112
Article 2 - 2AUi : Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....	113
Article 3 - 2AUi : Équipement et réseaux .....	113
Titre 4.3 : Dispositions applicables aux zones 2AUC .....	114



Article 1 - 2AUc : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	114
Article 2 - 2AUc : Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....	115
Article 3 - 2AUc : Équipement et réseaux.....	115
<b>TITRE 5– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>116</b>
Article 1 - A : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	117
Article 2 - A : Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....	120
Article 3 - A : Équipement et réseaux.....	127
<b>TITRE 6– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>128</b>
Article 1 - N : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	129
Article 2 - N : Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....	131
Article 3 - N : Équipement et réseaux.....	138



# TITRE 1 – RAPPELS ET DEFINITIONS

Le présent règlement de PLU est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Lentilly (69)**.

## Article 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

### Zones urbaines (article R151-18 du code de l'urbanisme)

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### Zones à urbaniser (article R151-20 du code de l'urbanisme)

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

### Zones agricoles (articles R151-22 et R151-23 du code de l'urbanisme)

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.



## **Zones naturelles et forestières (articles R151-24 et R151-25 du code de l'urbanisme)**

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

## **Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique**

Le plan comporte aussi :

- Les sites et éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- Une identification des risques naturels connus ;
- Les changements de destination identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

## **Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles**

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

Ces dérogations sont possibles dans le cadre des articles L.152-4 et L.152-5 du code de l'urbanisme.



## Article 5 - Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

## Article 6 – Définitions issues du lexique national

*D'après le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

### Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle est indépendante de la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel.

### Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

### Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

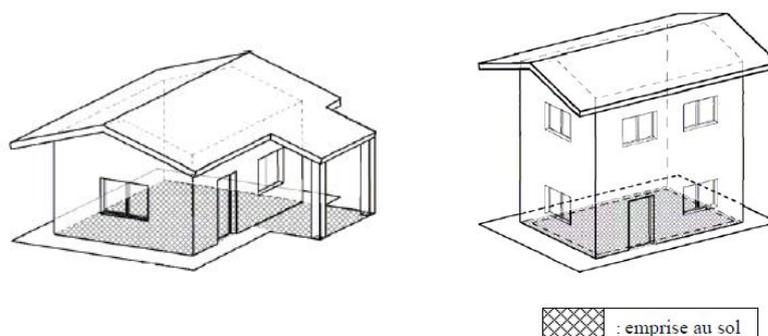
### Construction existante

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



## Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



## Extension

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

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré.

## Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

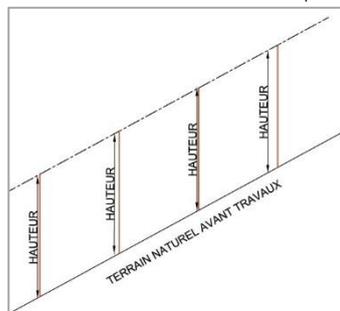
## Hauteur

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



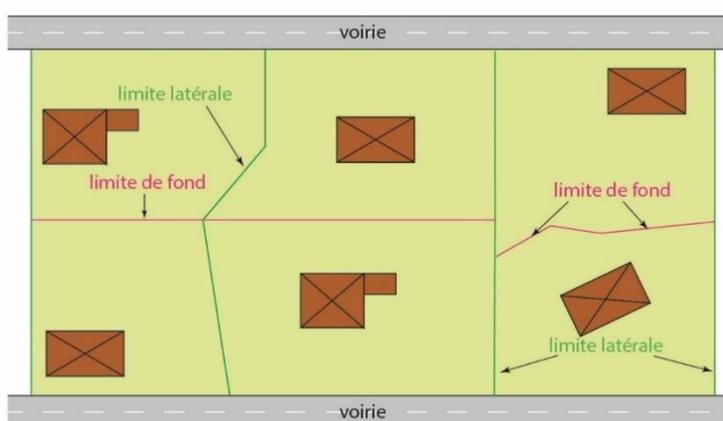
Ainsi les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur : tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.

Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :



## Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.



## Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Décret relatif à la partie réglementaire

## Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## Article 7 – Définitions supplémentaires

### Affouillement – Exhaussement des sols hors emprise des constructions

#### Affouillement

Un affouillement constitue l'action de creuser, de retirer la terre, et donc d'abaisser le niveau du sol.

#### Exhaussement

Un exhaussement constitue l'action d'augmenter, de surélever la terre

#### Rappels

Il est rappelé que les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Toutefois le règlement du PLU prévoit la limitation des affouillements et des exhaussements hors emprise des constructions.

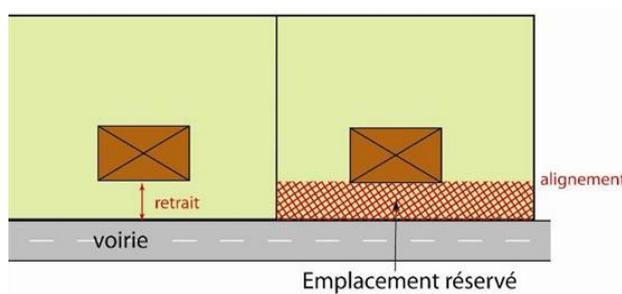
### Alignement

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- La limite entre le domaine public actuel ou futur et le domaine privé.
- La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévue pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

*Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,7 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3,50m par rapport à la chaussée.*



L'emplacement réservé crée un nouvel alignement

## **Aménagement**

Tous travaux (même créateurs de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

## **Acrotère**

Muret situé en bordure de toiture dans le prolongement du mur de façade et masquant un toit plat ou une terrasse.

## **Clôture**

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade...)

## **Coupe et abattage d'arbres**

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage ou déboisement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

## **Défrichage**

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

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

## **Emplacement réservé (article L.151-41 du code de l'urbanisme) :**

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les



installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

## Espaces boisés classés

**Article L113-1 du code de l'urbanisme :**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement.

**Article L113-2 du code de l'urbanisme :**

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au [chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier](#).

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

## Exploitation agricole et SMA (surface minimale d'assujettissement)

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective, ayant une activité de production agricole (cf. ci-après\* et ayant un caractère professionnel. (Cf. ci-après).

### Le caractère agricole

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

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

NB. les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :

- Paysagiste
- Entretien des parcs et jardins et élagage
- Prestations en travaux ou services agricoles
- Travaux de terrassement
- Vente de bois ou bûcheronnage



- Pension exclusive de chevaux
- Gardiennage d'animaux de compagnie ou spectacle

### **Le caractère professionnel**

Le caractère professionnel de l'exploitation est conditionné à l'exercice d'une activité agricole sur une exploitation :

- Au moins égale à la SMA (surface minimale d'assujettissement)
- Ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.

### **Impasse**

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

### **Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement 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.

### **Marge de recul**

Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

### **Modénature**

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

### **Mur de soutènement**

Le mur de soutènement de par sa forme, ses dimensions, la pente du terrain et l'état des lieux a pour but et pour effet d'empêcher les terres de la propriété supérieure de glisser ou de s'abattre sur une propriété inférieure.

Lorsqu'il est édifié en limite de terrain, il est assimilé à une clôture et devra respecter les hauteurs définies par le règlement.

### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

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



## **Pan**

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

## **Pignon**

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

## **Pleine terre végétalisée**

Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée : Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Ainsi sont pris en compte les pelouses, jardins d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues... Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen » (sauf si le substrat de terre est supérieur à 0.8 m : profondeur minimale du sol), les pavés ou dalles à joints engazonnés, les espaces en gravillons, galets, en sable ou en gore, les stationnements souterrains recouverts de terre

## **Reconstruction à l'identique (article L111-15 du code de l'urbanisme)**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

## **Remblai**

Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

## **Saillie**

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

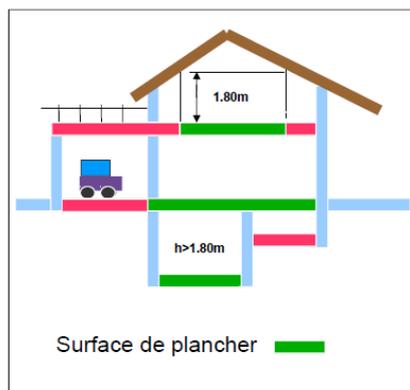
## **Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;



8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



### Terrain naturel

Le terrain naturel est le niveau de sol qui existe dans l'état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.



## Article 8 - Destinations et sous-destinations

### Destinations des constructions

Les destinations des constructions sont :

- 1° Habitation
- 2° Commerce et activités de service
- 3° Équipement d'intérêt collectif et services publics
- 4° Exploitation agricole et forestière
- 5° Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

### Sous-destinations des constructions

Les sous-destinations des constructions sont :

#### Les sous-destinations de la destination « habitation »

La destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

#### Les sous-destinations de la destination « commerce et activité de service »

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique ;
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service avec l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination hôtels recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements



meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services,

- La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

### **Les sous-destinations de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »**

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, lieux de culte.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- La sous-destination lieux de culte recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. »



### **Les sous-destinations de la destination « exploitation agricole et forestière »**

La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### **Les sous-destinations de la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire »**

La destination de construction « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- La sous-destination : « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.



# TITRE 2 - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Sur le document graphique apparaissent des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

## 1. Éléments identifiés au titre de l'article L151-19

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « 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 architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Sur le territoire du PLU de Lentilly des bâtiments et des secteurs ont été identifiés à ce titre : cf. règlement graphique.

Certains de ces éléments sont numérotés sur le règlement graphique. Le numéro renvoie au tableau suivant, qui indique pour chaque élément une catégorie de patrimoine et sa toponymie.

Les règles applicables à ces catégories de patrimoine sont énoncées à la suite du tableau.

N° de l'élément patrimonial sur le règlement graphique	Catégorie	Toponyme
1	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
2	Château, Demeure bourgeoise, Belle demeure	Belle demeure Rue des Tanneries
3	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
4	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
5	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Maison de ville
6	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
7	Château, Demeure bourgeoise, Belle demeure	Maison bourgeoise
8	Château, Demeure bourgeoise, Belle demeure	Château de Montplomb
9	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
10	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
11	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
12	Patrimoine rural et agricole	Ferme
13	Patrimoine rural et agricole	Vestige du moulin
14	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
15	Château, Demeure bourgeoise, Belle demeure	Château du Poirier
17	Château, Demeure bourgeoise, Belle demeure	Chateau de Mercruy
18	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Maison de hameau



N° de l'élément patrimonial sur le règlement graphique	Catégorie	Toponyme
19	Château, Demeure bourgeoise, Belle demeure	Belle demeure
20	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
21	Château, Demeure bourgeoise, Belle demeure	Belle demeure
22	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
24	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
25	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
26	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
27	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
28	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
29	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
30	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Maison de hameau
31	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
32	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
33	Château, Demeure bourgeoise, Belle demeure	Château de Malatray
34	Château, Demeure bourgeoise, Belle demeure	Chateau de la Rivoire
35	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
37	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
39	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Maison de hameau
40	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
41	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
42	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
43	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Bâtiment de village
44	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Belle maison avec galeries
45	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
46	Château, Demeure bourgeoise, Belle demeure	Château du Bourg et dépendances
47	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
48	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Mairie
49	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Maison centre-village
50	Château, Demeure bourgeoise, Belle demeure	Belle demeure
51	Patrimoine rural et agricole	Ferme dans le bourg
52	Patrimoine civil du tissu urbain et villageois	Bâtiment villageois
53	Château, Demeure bourgeoise, Belle demeure	Belle demeure
54	Patrimoine rural et agricole	Ferme à Moiry



N° de l'élément patrimonial sur le règlement graphique	Catégorie	Toponyme
55	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Ensemble de bâtiments autour de la Place de l'Eglise et de la Rue de la Mairie
56	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Belle maison
57	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
58	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
59	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
60	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
61	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
62	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
63	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
64	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
65	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
66	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Belle maison
67	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Belle maison
68	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Belle maison
69	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
70	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Maison en briques
71	Château, Demeure bourgeoise, Belle demeure	Maison bourgeoise
72	Château, Demeure bourgeoise, Belle demeure	Maison bourgeoise
73	Patrimoine vernaculaire	Ancienne chapelle
74	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
75	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
76	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Gare
77	Château, Demeure bourgeoise, Belle demeure	Belle demeure
78	Château, Demeure bourgeoise, Belle demeure	Maison bourgeoise
79	Château, Demeure bourgeoise, Belle demeure	Belle demeure
80	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Belle maison
81	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
82	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
83	Patrimoine rural et agricole	Cabanons agricoles ou de vignes
84	Patrimoine rural et agricole	Cabanons agricoles ou de vignes
85	Patrimoine rural et agricole	Cabanons agricoles ou de vignes
86	Patrimoine rural et agricole	Cabanons agricoles ou de vignes
87	Patrimoine rural et agricole	Cabanons agricoles ou de vignes



N° de l'élément patrimonial sur le règlement graphique	Catégorie	Toponyme
88	Château, Demeure bourgeoise, Belle demeure	Maison bourgeoise
89	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Belle maison
90	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
91	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Immeuble
92	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
93	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
94	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
95	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
96	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
97	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
98	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
99	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
100	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
101	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
102	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
103	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
104	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
105	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
106	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Belle maison
107	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Belle maison
108	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
109	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
110	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
111	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
112	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
113	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
114	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
115	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
116	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
117	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
118	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
119	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
120	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
121	Château, Demeure bourgeoise, Belle demeure	Maison bourgeoise
122	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
123	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)



N° de l'élément patrimonial sur le règlement graphique	Catégorie	Toponyme
124	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
125	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
126	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
127	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
128	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
129	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
130	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
131	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
132	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
133	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
134	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
135	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
136	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
137	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
138	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Eglise
139	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Bâtiment annexe de l'église
140	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Ancienne cure
141	Château, Demeure bourgeoise, Belle demeure	Belle demeure de centre village
142	Patrimoine rural et agricole	Ancien bâti rural (habitation et/ou bâti agricole)
143	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Maison de ville
144	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Belle maison
145	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Immeuble
146	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Immeuble en pierres
147	Patrimoine vernaculaire	Croix
148	Patrimoine vernaculaire	Croix
149	Patrimoine vernaculaire	Croix
150	Patrimoine vernaculaire	Croix
151	Patrimoine vernaculaire	Croix
152	Patrimoine vernaculaire	Croix
153	Patrimoine vernaculaire	Croix
154	Patrimoine vernaculaire	Croix
155	Patrimoine vernaculaire	Croix
156	Patrimoine vernaculaire	Puits
157	Patrimoine vernaculaire	Puits
158	Patrimoine vernaculaire	Puits
159	Patrimoine vernaculaire	Puits



N° de l'élément patrimonial sur le règlement graphique	Catégorie	Toponyme
160	Patrimoine vernaculaire	Puits
161	Patrimoine vernaculaire	Puits
162	Bassins historiques	Bassin de Cruzols
163	Bassins historiques	Bassin chemin des Terres
164	Patrimoine vernaculaire	Puits
165	Patrimoine vernaculaire	Puits
166	Patrimoine vernaculaire	Puits
167	Patrimoine vernaculaire	Puits
168	Patrimoine vernaculaire	Puits
169	Patrimoine vernaculaire	Puits
170	Patrimoine vernaculaire	Puits
171	Patrimoine vernaculaire	Puits
172	Patrimoine vernaculaire	Puits
173	Patrimoine vernaculaire	Puits
174	Patrimoine vernaculaire	Ancienne borne de limite communale entre Lentilly et la Tour de Salvagny sur l'ancienne RN7
175	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Bâtiment du centre-village
176	Patrimoine du tissu urbain et villageois	Bâtiment du centre-village

### A. Règles applicables aux murs et éléments architecturaux qui leur sont associés (reportés au règlement graphique par une trame spécifique)

Toute intervention sur un mur, qu'il s'agisse de restauration ou de modification, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les murs identifiés et les éléments architecturaux qui leur sont associés (portail, porche, porte, ferronneries, décrotoirs, pierres charrières, ne peuvent pas être détruits, abattus, abaissés ou surélevés. Les murs ne seront pas surmontés de dispositifs occultants. Dans le cas où ils sont surmontés d'une ferronnerie historique, celle-ci doit être conservée et restaurée dans le respect du caractère d'origine.

Seul un nouvel accès est autorisé à condition que ceux existants soient techniquement impossibles à utiliser pour l'opération de construction ou de rénovation.

### B. Règles applicables aux éléments des catégories « Patrimoine bâti rural et agricole » et « Patrimoine du tissu urbain et villageois »

Les éléments bâtis identifiés, ne doivent pas être détruits. Un permis de démolir est exigé. Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine.

Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes.

Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités



architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes générales, maintien des éléments de façades et de toitures, maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades (sauf en cas de pierres taillées en assise régulière).

Lorsque l'élément identifié est accompagné sur son tènement foncier d'éléments secondaires historiques, ceux-ci ne pourront pas être détruits. Ces éléments secondaires peuvent être : des clôtures en ferronneries, des puits, des fours à pain, des fontaines, des portails, des porches, des pigeonniers, serres anciennes, bassins....

Lorsque l'élément identifié est accompagné sur son tènement foncier de murs historiques, les règles applicables aux murs énoncées dans le paragraphe dédié s'appliqueront.

Les éléments architecturaux suivants doivent être préservés : fenêtrons, génoises, piliers et colonnes en pierres, clocheton, décrotoirs, pierres charrières, pourtrason et encadrements en pierres.

Les galeries ouvertes (ou aîtres) ne doivent pas être fermées. Si les porches en RDC doivent être fermés, les encadrements doivent être maintenus les enduits doivent être à l'identique de la façade

Les corniches lyonnaises ne seront pas détruites.

### **C. Règles applicables aux éléments de la catégorie « Château, Demeure bourgeoise, Belle demeure »**

Les éléments bâtis identifiés, ne doivent pas être détruits. Un permis de démolir est exigé. Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine.

Les panneaux solaires et les toitures terrasses sont interdits sur le volume principal en cas de réhabilitation d'une construction identifiée. Ils sont autorisés sur les annexes et les volumes annexes.

Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes générales, maintien des éléments de façades et de toitures, maintien des modénatures, maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades (sauf en cas de pierres taillées en assise régulière). Les isolations par l'extérieur qui viennent masquer les éléments de modénature ou le caractère architectural sont interdites.

Lorsque l'élément identifié est accompagné sur son tènement foncier d'éléments secondaires historiques, ceux-ci ne pourront pas être détruits. Ces éléments secondaires peuvent être : des clôtures en ferronneries, des puits, des fontaines, des portails, des porches, des pigeonniers, des annexes de l'élément identifié (orangerie, dépendances et communs), des oratoires, des lavoirs, bassins, des kiosques, des serres anciennes, des statues et sculptures, des bancs en pierres.

Lorsque l'élément identifié est accompagné sur son tènement foncier de murs historiques, les règles applicables aux murs énoncées dans le paragraphe dédié s'appliqueront.

### **D. Règles applicables aux éléments de la catégorie « Patrimoine vernaculaire »**

Les éléments identifiés, ne doivent pas être détruits. Un permis de démolir est exigé. Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine.

Les transformations seront autorisées dans l'optique de restituer des dispositions architecturales originelles de l'élément lorsqu'elles sont connues.



## **E. Règles applicables aux éléments de la catégorie « Bassins historiques »**

Les bassins identifiés, ne doivent pas être détruits. Un permis de démolir est exigé.

Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine.

Les éléments architecturaux suivants, qui seraient présents dans – et en limite de – ces bassins doivent être préservés : murets et bordures en pierres, escaliers, lavoirs, structures de drainage et canaux.

## **F. Règles applicables à l'ancien aqueduc de la Brevenne (reportés au règlement graphique par une trame spécifique)**

Toute forme de construction, de terrassement, d'affouillement ou de travaux susceptibles de porter atteinte à l'aqueduc de la Brevenne est strictement interdite dans une zone de protection définie sur le règlement graphique.

## **G. Règles applicables aux éléments identifiés par la trame « Espaces végétalisés et boisements »**

Toute installation ou aménagement qui porterait atteinte à l'unité végétale de l'ensemble est interdite. De fait, tout défrichement est interdit, en dehors des cas suivants :

- La réalisation de parcours de cheminements doux et d'espaces de loisirs ;
- L'élargissement de voiries sous réserve de reconstituer une densité végétale équivalent au droit de la voie élargie
- Les aménagements liés à la protection de la population contre les risques ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la mise en place ou à l'entretien de réseaux (eau potable, assainissement, eaux pluviales, électricité, gaz), à l'entretien des digues et à l'aménagement des accès.

Toute intervention sur les arbres présents au sein de ces espaces boisés, de type coupes ou abattages est soumise à déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). Les boisements défrichés ou abattus devront être replantés par des essences locales sur le site ou à proximité immédiate du site, sauf contraintes techniques dûment justifiées.

De plus, une attention toute particulière sera portée à l'implantation des constructions, travaux et ouvrages, localisés à proximité des arbres, afin de garantir, notamment par un éloignement suffisant, la préservation du système racinaire et du houppier assurant les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques.

Les implantations d'annexes aux habitations présentes, et piscines des habitations présentes sont autorisées sous réserve de ne pas détruire d'arbre de haute tige et sous réserve de ne pas excéder 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes, ainsi que les extensions des habitations sous réserve de ne pas détruire d'arbre de haute tige.

De plus en cas d'abattage d'arbre, il devra être replanté deux arbres pour un arbre abattu.

## **H. Règles applicables aux éléments identifiés par la trame « Parcs et jardins »**

Les implantations d'annexes aux habitations présentes, et piscines des habitations présentes sont autorisées sous réserve de ne pas détruire d'arbre de haute tige et sous réserve de ne pas excéder 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes, ainsi que les extensions des habitations sous réserve de ne pas détruire d'arbre de haute tige.

Lorsque des éléments historiques ayant un lien avec le parc sont présents dans – et en limite de –



la trame « Parcs et jardins », ceux-ci ne pourront pas être détruits. Ces éléments secondaires peuvent être : des clôtures en ferronneries, des puits, des fontaines, des portails, des porches, des pigeonniers, des oratoires, des lavoirs, des kiosques, des statues et sculptures, des bancs en pierres.

Lorsque des murs historiques sont présents dans – et en limite de – la trame « Parcs et jardins », les règles applicables aux murs énoncées dans le paragraphe dédié s'appliqueront.

De plus en cas d'abattage d'arbre, il devra être replanté deux arbres pour un arbre abattu.

Illustrations de éléments de vocabulaire employés ci-avant :



*Exemple de décrotoirs*



*Exemple de fenêtrons*



*Exemple de pierres charretières*



*Exemple de porche et corniches à la lyonnaise*



*Exemple de portail*

## **I. Règles applicables aux éléments identifiés par les trames « Arbres remarquables » et « Haies et alignement d'arbres »**

Ces arbres et continuités végétales identifiés sur le document graphique ne doivent pas être détruits. En cas de contraintes techniques ou phytosanitaires dûment justifiée, il pourra être dérogé à cette règle sous réserve de replanter avec des essences locales et variées.

Une attention toute particulière sera portée à l'implantation des constructions, travaux et ouvrages, localisés à proximité des arbres, afin de garantir, notamment par un éloignement suffisant, la préservation du système racinaire et du houppier assurant les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques.

Les arbres remarquables sont numérotés sur le règlement graphique. Le numéro renvoie au tableau suivant, qui indique pour chaque élément l'essence de l'arbre identifié :



N° de l'arbre remarquable sur le règlement graphique	Essence
A01	Chêne
A02	Chêne
A03	Cèdre
A04	Saule
A05	
A06	
A07	
A08	
A09	
A10	
A11	
A12	Cèdre
A13	Séquoia géant
A14	Séquoia géant
A15	Séquoia géant
A16	Aulne glutineux
A17	Frêne
A18	
A19	
A20	Cèdre
A21	Marronnier
A22	Chêne
A23	Chêne
A24	Frêne
A25	Platane
A26	Noyer
A27	
A28	Frêne
A29	Chêne
A30	Platane
A31	Platane
A32	Cèdre
A33	Tilleul
A34	Tilleul
A35	Platane
A36	Platane
A37	Cèdre
A38	Platane
A39	Platane
A40	Cèdre
A41	Cèdre



N° de l'arbre remarquable sur le règlement graphique	Essence
A42	Cèdre
A43	Cèdre
A44	Cèdre
A45	Ensemble de trois cèdres
A46	Cèdre
A47	Ensemble de quatre cèdres
A48	Platane (arbre cavité)
A49	Ensemble de trois platanes
A50	Platane
A51	Ensemble de deux marronniers
A52	Ensemble de deux platanes
A53	Tilleul
A54	Chêne
A55	Ensemble de deux pins
A56	Tilleul



## 2. Éléments identifiés au titre de l'article L151-23

En référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Sur le territoire de Lentilly, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des zones humides, des haies et des corridors écologiques. Sont aussi intégrés des secteurs de compensation ou de restauration écologique existants.

### A. Règles applicables aux zones humides

Dans ces secteurs, toute construction est interdite.

Sur le principe :

Toute zone humide ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun exhaussement ou affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Toutefois :

En cas de projet d'intérêt général, la séquence "éviter-réduire-compenser" peut-être utilisée :

- Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
- Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

De plus pour les voiries, installations, accès, réseaux concernés par la trame zone humide : les aménagements élargissements de voirie nécessaires sont autorisés, les aménagements et l'installation de réseaux, accès sont autorisés.

Toutefois les aménagements visant à réduire les risques sur des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 ne sont pas concernés par les prescriptions mises en place.

### B. Règles applicables aux surfaces hydrographiques (mare, étang, etc.)

Tout secteur en eau identifié au document graphique ne devra être ni comblé, ni drainé, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun exhaussement ou affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la surface en eau, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents. Toutefois lorsque cette surface en eau est nécessaire à l'activité agricole d'une exploitation professionnelle telle que définie dans les définitions, des aménagements nécessaires à l'irrigation ou à l'abreuvement sont autorisés, (sans comblement de la surface en eau et sans couverture par quelque installation que ce soit) et sous réserve de maintenir les fonctionnalités écologiques de ces milieux.

De plus aucun dispositif de production d'énergie renouvelable ne peut venir s'implanter sur la surface en eau ou sur les berges.



## C. Règles applicables aux corridors écologiques et ruptures d'urbanisation

### Prescriptions

Dans ces secteurs, toute construction est interdite.

Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole.

En l'absence de ripisylves les abords des cours d'eau doivent être maintenus perméables et végétalisés.

Les ripisylves (ou boisements rivulaires) le long des cours d'eau ne doivent pas être détruites (pas de défrichage, ni de coupe à blanc). Si des travaux sont nécessaires sur le cours d'eau, pour sa renaturation, leur abattage est admis mais la replantation des continuités végétales est obligatoire avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates.

Toutefois sont autorisés les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et des inondations, sous réserve d'être végétalisés et de ne pas être clôturés.

Sont aussi admis les chemins piétonniers sous réserve d'être non imperméabilisés.

### Préconisations

Il est préconisé :

- Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saules... Les peupliers cultivés, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
- Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;
- Des plantations diversifiées au niveau des strates et composées majoritairement d'essences arbustives en bas de berge.

## D. Règles applicables aux boisements

Toute installation ou aménagement qui porterait atteinte à l'unité végétale de l'ensemble est interdite. De fait, tout défrichage est interdit, en dehors des cas suivants :

- La réalisation de parcours de cheminements doux ;
- L'élargissement de voiries ;
- Les aménagements liés à la protection de la population contre les risques ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la mise en place ou à l'entretien de réseaux (eau potable, assainissement, eaux pluviales, électricité, gaz), à l'entretien des digues et à l'aménagement des accès.

Toute intervention sur les arbres présents au sein de ces espaces boisés, de type coupes ou abattages est soumise à déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). Les boisements défrichés ou abattus devront être replantés par des essences locales sur le site ou à proximité immédiate du site, sauf contraintes techniques dûment justifiées.

De plus, une attention toute particulière sera portée à l'implantation des constructions, travaux et ouvrages, localisés à proximité des arbres, afin de garantir, notamment par un éloignement suffisant, la préservation du système racinaire et du houppier assurant les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques.



### 3. Prescriptions dans les secteurs soumis aux risques

#### A. Les plans de prévention des risques naturels d'inondation (PPRni)

La commune est concernée par les plans de prévention des risques d'inondation :

- PPRni Brévenne-Turdine
- PPRni de l'Yzeron
- PPRni de la vallée d'Azergues

Ces documents sont des servitudes d'utilité publique, ils sont annexés au PLU.

#### B. Retrait-gonflement des argiles

Une carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux a été établie par le BRGM (bureau de recherches géologiques et minières) pour le compte de l'État. Elle est disponible sur le portail géorisques.

#### C. Corridors d'écoulement des eaux pluviales

Le document graphique intègre des secteurs dénommés corridors d'écoulement des eaux. Ces secteurs ont été déterminés dans le cadre de l'étude hydraulique liée au zonage pluvial. Ils constituent des zones à risque.

Ces secteurs sont soumis à des prescriptions limitatives de la constructibilité et des aménagements. Ces prescriptions sont cohérentes et conformes avec une des dispositions (disposition 8-05) de l'orientation fondamentale 8 du SDAGE Rhône-Méditerranée, à savoir « Éviter le comblement, la dérivation et le busage des vallons dits secs qui sont des axes d'écoulement préférentiel des eaux de ruissellement ».

Les corridors d'écoulement constituent des zones d'écoulement préférentiel en période de pluie intense sur lesquels l'urbanisation est à proscrire. Ces corridors sont matérialisés sur le plan de zonage. Ils sont principalement établis autour des axes d'écoulement (de part et d'autre).

Afin d'éviter toute perturbation liée aux phénomènes de ruissellement, il est interdit :

- Toute construction de nature à limiter l'écoulement des eaux pluviales
- Les murs pleins contraires au sens de la pente,
- Les sous-sols,
- Les piscines

De plus les constructions autorisées dans la zone devront respecter un retrait minimal de 10 m par rapport à l'axe d'écoulement.

Toutefois en cas d'étude hydraulique menée à l'échelle du versant d'écoulement des eaux pluviales attestant qu'il n'y a pas d'écoulement des eaux à cet endroit-là, ces règles peuvent ne pas être appliquées, ou le corridor peut être réajusté en fonction d l'étude.

#### D. Autres aléas

Le territoire est concerné par des aléas mouvements de terrain. Une étude mouvements de terrain et avis sur l'élaboration d'une cartographie d'aléa sur la commune, a été réalisée par le BRGM qui a conclu que la nature et ne niveau des aléas n'étaient pas significatifs et n'engagent pas de prescriptions spécifiques vis à vis de la constructibilité des zones.

Cette étude est annexée au rapport de présentation du PLU. La conclusion ci-après est extraite de ce rapport :



## 2. Conclusion et avis sur la pertinence d'une cartographie de l'aléa

Concernant l'aléa glissement de terrain, les observations de terrain, ainsi que l'analyse bibliographique des données montrent que l'épaisseur de la couverture d'altération meuble est peu importante (entre 0 et 2 m) sur la commune et que le rocher induré du bedrock est proche de la surface. Cela confère une bonne stabilité d'ensemble des terrains au regard du phénomène de glissement de terrain. Au regard de ce contexte géomorphologique de la commune qui présente une faible couverture d'altération meuble et des mouvements de terrain observés qui sont de volume réduits, il n'est pas pertinent d'engager des fonds financiers pour l'élaboration d'une cartographie de l'aléa glissements de terrain. Les recommandations simples et le respect des règles de l'art de construction devraient suffire à assurer la stabilité des nouveaux projets lorsque le rocher induré du bedrock est présent. Dans le cas où l'épaisseur des formations meubles est inconnue (formation anthropique notamment), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique.

Concernant l'aléa chutes de blocs, un seul affleurement susceptible d'engendrer un aléa a été détecté sur le territoire de la commune. Il s'agit d'une propriété privée et nous n'avons par conséquent pas étudié l'aléa et le risque sur cette parcelle. En l'état, au vue de la faible présence (voire l'absence) de cet aléa sur la commune, il n'est pas pertinent de réaliser une cartographie de l'aléa pour ce phénomène.

Concernant les coulées de boue, ce phénomène n'est pas attendue sur la commune. De rares cas d'érosion du sol peuvent entraîner un déplacement de terres sableuses issues de l'arrachement mécanique des altérites par une forte pluie diluvienne mais la quantité de matériau transporté reste peu importante. Il n'est donc pas pertinent de réaliser une cartographie de l'aléa pour ce phénomène.

Au final, compte-tenu du caractère limité et peu significatif des mouvements de terrain (toutes typologie confondues) sur la commune de Lentilly (69), il n'est pas pertinent, d'engager la seconde étape, à savoir la réalisation d'une cartographie de l'aléa, pour une prise en compte particulière des mouvements de terrain au niveau du Plan Local d'Urbanisme (ceci en conformité avec la doctrine départementale définie en 2013 par la DDT69). Les quelques éléments levés dans cette étude et leur prise en compte si nécessaire (par exemple les zones de dépôts anthropiques d'épaisseur indéterminée) apparaissent suffisants pour cette thématique des mouvements de terrain pour tout projet de construction à venir.



## Canalisation de transport de gaz

Il est rappelé que la commune est concernée par une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation génère des servitudes d'utilité publique, à consulter dans le cahier des servitudes d'utilité publique, annexé au PLU.

### Canalisation traversant le territoire

Cet ouvrage impacte le territoire à la fois pour les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage I3) et pour les servitudes d'utilité publique d'effets (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1).

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Commune
ANTENNE DE TARARE	200	54	LENTILLY

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

On rappelle que ces servitudes impliquent :

- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage I3 des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi)
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité
- L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – Issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017).
- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, un arrêté préfectoral n°69-2017-04-07-006 du 07/04/2017 instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz.

Le Gestionnaire de cette servitude est la DREAL Auvergne – Rhône Alpes. Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité de la canalisation jusqu'aux distances figurant dans le tableau suivant :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
ANTENNE DE TARARE	200	54	45	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

**SUP 1** : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (CERFA N° 15016\*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue



d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné ».

**SUP 2** : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

**SUP 3** : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.



## 4. Nuisances

### Classement sonore des infrastructures terrestres

#### a) Généralités

Les infrastructures de transports terrestres sont ainsi classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque infrastructure classée, dans lequel les prescriptions d'isolement acoustiques sont à respecter. Se référer à l'arrêté préfectoral annexé au PLU.

Le calcul s'appuie notamment sur le trafic, la part des poids lourds, le revêtement de la chaussée, la vitesse.

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence Laeq(6h-22h) en dB (A)	Niveau sonore de référence Laeq(22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L > 81	L > 76	d = 300 m
2	76 < L < 81	71 < L 76	d = 250 m
3	70 < L < 76	65 < L 71	d = 100 m
4	65 < L < 70	60 < L 65	d = 30 m
5	60 < L < 65	55 < L < 60	d = 10 m

#### b) Classement sonore du réseau routier

La commune de Lentilly est concernée par le classement sonore de certaines infrastructures terrestres du réseau routier :

Nom tronçon	Voie	Débutant	Finissant	Tissu	Catégorie	Largeur	Commune
<b>A89-6</b>	A89	Echangeur 36	Echangeur 39	Tissu ouvert	1	300	Lentilly
<b>A89_bretelle</b>	A89_bretelle	A89	Changement de trafic	Tissu ouvert	3	100	Lentilly
<b>A89_bretelle</b>	A89_bretelle	D70	A89	Tissu ouvert	3	100	Lentilly
<b>D160-2</b>	D160	D70A	D70	Tissu ouvert	3	100	Lentilly
<b>D19-15</b>	D19	D70A	Changement vitesse 80/70 Nord - 69210 Lentilly	Tissu ouvert	3	100	Lentilly
<b>D19-16</b>	D19	Changement vitesse 80/70 Nord - 69210 Lentilly	Changement vitesse 80/70 Sud - 69210 Lentilly	Tissu ouvert	3	100	Lentilly
<b>D19-17</b>	D19	Changement vitesse 80/70 Sud - 69210 Lentilly	D7	Tissu ouvert	3	100	Lentilly
<b>D7-04</b>	D7	D7E2	D19	Tissu ouvert	3	100	Lentilly



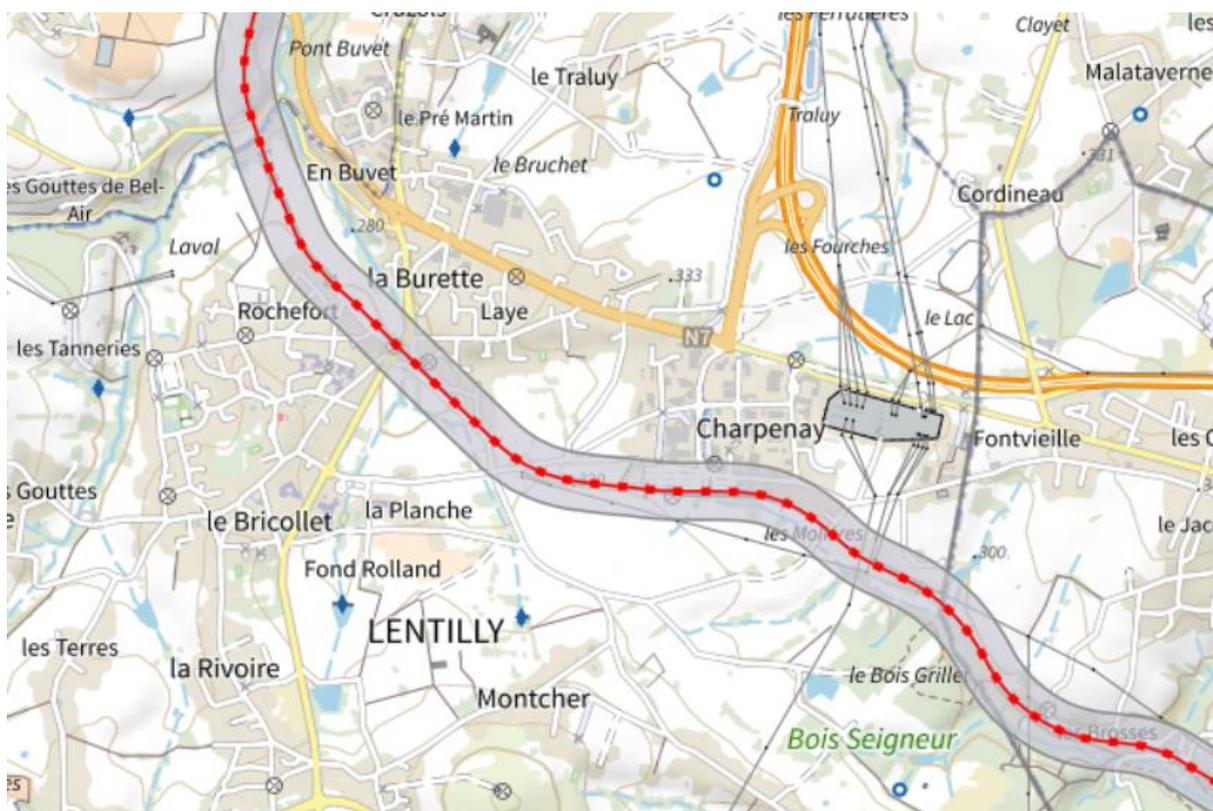
Nom tronçon	Voie	Débutant	Finissant	Tissu	Catégorie	Largeur	Commune
<b>D7-05</b>	D7	D19	Chemin des Terres 69210 Lentilly	Tissu ouvert	3	100	Lentilly
<b>D7-06</b>	D7	Chemin des Terres 69210 Lentilly	D70	Tissu ouvert	3	100	Lentilly
<b>D7-07</b>	D7	D70	Changement vitesse 60/70 - 69210 Lentilly	Tissu ouvert	3	100	Lentilly
<b>D7-08</b>	D7	Changement vitesse 60/70 - 69210 Lentilly	Changement vitesse 70/80 - 69210 Lentilly	Tissu ouvert	3	100	Lentilly
<b>D7-09</b>	D7	Changement vitesse 70/80 - 69210 Lentilly	Changement vitesse 80/50 - 69280 Marcy-l'Etoile	Tissu ouvert	3	100	Lentilly
<b>D70-07</b>	D70	D99	Changement de vitesse 50/80	Tissu ouvert	3	100	Lentilly
<b>D70-08</b>	D70	Changement de vitesse 50/80	D7	Tissu ouvert	4	30	Lentilly
<b>D70-09</b>	D70	D7	Panneau Lentilly	Tissu ouvert	3	100	Lentilly
<b>D70-10</b>	D70	Panneau Lentilly	Chemin de Coquy 69210 Lentilly	Tissu ouvert	3	100	Lentilly
<b>D70-11</b>	D70	Chemin de Coquy 69210 Lentilly	Rue de la Planche 69210 Lentilly	Tissu ouvert	3	100	Lentilly
<b>D70-12</b>	D70	Rue de la Planche 69210 Lentilly	Route Nationale 7 69210 Lentilly	Tissu ouvert	3	100	Lentilly
<b>D70-13</b>	D70	Route Nationale 7 69210 Lentilly	Changement de vitesse 50/70	Tissu ouvert	4	30	Lentilly
<b>D70-14</b>	D70	Changement de vitesse 50/70	Changement de vitesse 80/70	Tissu ouvert	4	30	Lentilly
<b>N7-29</b>	N7	D70A	D70	Tissu ouvert	2	250	Lentilly
<b>N7-30</b>	N7	D70	Rue du Parc d'Activites 69210 Lentilly	Tissu ouvert	3	100	Lentilly
<b>N7-31</b>	N7	Rue du Parc d'Activites 69210 Lentilly	Changement de vitesse 60/70 69210 Lentilly	Tissu ouvert	3	100	Lentilly



Nom tronçon	Voie	Débutant	Finissant	Tissu	Catégorie	Largeur	Commune
N7-32	N7	Changement de vitesse 60/70 69210 Lentilly	A89_Bretelle	Tissu ouvert	3	100	Lentilly

### c) Classement sonore du réseau ferroviaire

La voie ferrée à Lentilly fait l'objet d'un classement sonore. La carte suivante montre le périmètre impacté par ce classement.



## 5. Prescriptions en matière d'équipement et réseaux

### A. Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

#### a) Généralités

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il est rappelé qu'il est fait application de l'article L332-15 du code de l'urbanisme qui stipule :

*« L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.*

*Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.*

*Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 (1) relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.*

*L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.*

*En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-30.*

*L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office. »*

#### b) Règles

##### Accès :

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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant



de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles, sauf dans les zones Ua où aucun retrait n'est demandé.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 10%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

En cas de division parcellaire, un accès automobile unique sera exigé pour toutes les parcelles issues de la même division sauf contrainte technique dûment justifiée ou situation particulière (accès possible sur une autre voie)

### **Voirie :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

L'aménagement d'une voirie en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Dans ce cas, la voirie en impasse devra comporter au moins une aire de retournement et préserver la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation.

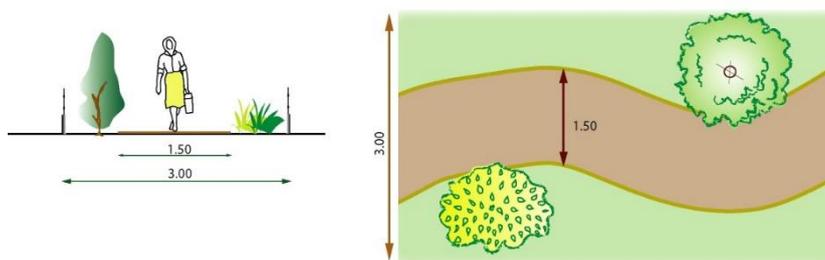
Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 3,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 3 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert aux plus cinq logements.

Pour les voies nouvelles à partir de 5 logements et/ou 5 lots desservis il est exigé sur au moins un côté de la voie l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux piétons d'une largeur minimale d'1,40 m dégagée de tout obstacle.

### **Parcours piétonniers :**

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1,50 m, et seront intégrés dans un espace végétalisé de pleine terre d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées. Le parcours lui-même doit faciliter les déplacements des PMR et doit être réalisé en matériaux perméables.

Chemin piétons



## **B. Desserte par les réseaux**

### **a) Eau**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### **b) Assainissement**

#### **Eaux usées**

**Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement :**

##### Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Les constructions, les plantations et les remblais sont interdits à moins d'1.50m des lignes génératrices des canalisations lorsque celles-ci se situent en terrain privatif.

Concernant la gestion des eaux de piscine, les eaux de lavages de filtre sont acceptées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées. Le rejet des eaux de vidange des piscines n'est pas autorisé dans les réseaux d'assainissement (eaux usées strictes et unitaires). Les eaux de vidanges seront infiltrées à la parcelle, après arrêt des traitements et en respect des articles 640 et 641 du Code Civil, ou vidangées par un professionnel.

##### Eaux usées non domestiques

« Les établissements privés peuvent générer des effluents dit « non domestiques ». Ces derniers ont un impact qualitatif et/ou quantitatif sur les systèmes d'assainissements et les milieux naturels. Ce type de rejets doit être autorisé par l'autorité territoriale compétente en assainissement (conformément au L.1331-10 du Code de la Santé Publique) et dans le cas présent, après la réalisation d'un diagnostic adéquat dans le cadre de la démarche Q.R.E : Qualité des Rejets des Entreprises, portée par la CCPA. Les effluents devront de ce fait, répondre au règlement d'assainissement en vigueur, de ses prescriptions et de ses valeurs limites de rejets. La CCPA se réserve le droit de refuser un déversement d'effluents non compatibles avec le système d'assainissement et/ou le milieu naturel récepteur.

**Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement :**

Toute construction générant des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Dans le cas d'une réhabilitation, d'une extension, ou d'un réaménagement d'un bâtiment existant si l'installation n'est pas conforme ou sous-dimensionnée, le pétitionnaire devra mettre en conformité son installation sur la base d'une filière d'assainissement non collectif étudiée en fonction des contraintes du sol et du site. Il est rappelé que les installations d'assainissement non collectif font l'objet d'un contrôle périodique du service public d'assainissement non collectif (SPANC).



## Eaux pluviales

Les aménagements et dispositifs favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être mis en œuvre prioritairement »

Il est rappelé qu'un zonage pluvial existe et s'applique. Il est rappelé que la collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales. Aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans les réseaux d'assainissement. La collectivité se réserve également le droit de refuser un rejet dans les réseaux collectifs si elle estime que l'aménageur dispose d'autres alternatives pour la gestion des eaux pluviales et notamment une gestion par infiltration à la parcelle. Il incombera à l'aménageur de démontrer qu'il n'existe pas de solution de gestion à l'échelle de son projet »

En cas de division parcellaire, il est exigé un système de rétention collectif ou individuel adapté pour gérer les eaux pluviales de l'ensemble des parcelles issues de la division.

### **c) Prescriptions particulières aux secteurs d'orientations d'aménagement et de Programmation ou des zones AU**

Les secteurs classés en U ou en AU soumis aux orientations d'aménagement et de programmation et la zone 2AUc sont assujettis aux règles suivantes :

Pour tous les sites, identifiés dans le tableau suivant, si un ou plusieurs postes de relèvement des eaux usées devaient être installés à l'intérieur du site de développement, pour aller chercher des réseaux d'assainissement situés sur le pourtour (partie publique), ils seront à la charge des pétitionnaires.

Site	État des équipements	Classement
Secteur des Tanneries	<p>Cette OAP, implantée dans le bourg, dispose de collecteurs pour les eaux usées sur son pourtour. Les réseaux internes créés pour les opérations ne seront pas nécessairement intégrés au domaine public après opération. Cette intégration est soumise à l'aval de la CCPA et sous réserve du respect du cahier des charges de réception des réseaux privés qui serait alors imposé.</p> <p>Concernant les eaux pluviales : Seule la rue des Tannerie dispose de réseaux dits « séparatifs » EU et EP. Les eaux pluviales pour les secteurs non raccordés à un système séparatif devront être gérées intégralement par infiltration sur la parcelle avec des systèmes dimensionnés pour une pluie d'occurrence centennale. Aucun rejet dans le réseau unitaire n'est admis pour ces secteurs non desservis</p>	Ub
Rue des sports	<p>Cette OAP dispose de collecteurs pour les eaux usées sur son pourtour. Les réseaux internes créés pour les opérations ne seront pas nécessairement intégrés au domaine public après opération. Cette intégration est soumise à l'aval de la CCPA et sous réserve du respect du cahier des charges de réception des réseaux privés qui serait alors imposé.</p> <p>Concernant les eaux pluviales : Dans le contexte très aménagé du secteur il n'y a pas de réseaux séparatifs. Le réseau unitaire est en surcharge hydraulique, Toutes les eaux pluviales devront être gérées intégralement par infiltration sur le tènement avec des systèmes dimensionnés pour une pluie d'occurrence centennale. Aucun rejet dans le réseau unitaire n'est admis.</p>	Ub
Ex RN7	<p>Ce secteur est intégré dans les travaux prioritaires de la CCPA pour délester les réseaux de collecte du Buvet : toute cette portion doit faire l'objet d'une mise en séparatif des réseaux + création d'un bassin d'eaux pluviales pour écrêter le temps de pluie. Ces travaux seront engagés à partir de 2025. Au</p>	Ub et 1AU



	<p>regard de leur importance les travaux vont s'étaler sur plusieurs années. Une fois les travaux achevés, ce secteur sera équipé de réseaux d'eaux usées étanches, aptes à collecter les eaux usées des bâtis présents de part et d'autre de la RN7.</p> <p>En l'absence d'achèvement des travaux aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau. Toutes les eaux pluviales devront être gérées intégralement par infiltration sur le tènement avec des systèmes dimensionnés pour une pluie d'occurrence centennale.</p>	
Parc de la Mairie	<p>Cette OAP, implantée dans le bourg, dispose de collecteurs pour les eaux usées sur son pourtour.</p> <p>Les réseaux internes créés pour les opérations ne seront pas nécessairement intégrés au domaine public après opération. Cette intégration est soumise à l'aval de la CCPA et sous réserve du respect du cahier des charges de réception des réseaux privés qui serait alors imposé.</p> <p>Une extension du réseau EU d'environ 30 ml à prévoir / CCPA sous la rue des Sports.</p> <p>L'étude service assainissement donne une pente très faible. En fonction de l'encombrement du sous-sol, le raccordement en gravitaire peut être remis en cause. En cas d'impossibilité de rejoindre la tête de réseau EU strictes la plus proche, une autre option est possible mais nécessite une extension du réseau sur 70 ml. Le delta financier pourrait être pris en charge par le Pétitionnaire si cette solution lui permet d'économiser l'installation d'un PR propre au projet. Si un ou plusieurs PR devaient être installés à l'intérieur de l'OAP pour aller chercher les réseaux d'assainissement situés sur le pourtour de la zone, ils seront à charge du/ des Pétitionnaire(s)</p> <p>Concernant les eaux pluviales : Toutes les eaux pluviales devront être gérées intégralement par infiltration sur le tènement avec des systèmes dimensionnés pour une pluie d'occurrence centennale. Aucun rejet dans un réseau unitaire n'est admis</p>	Up
Parc de la gare	<p>La parcelle BV 117 est placée au droit d'un réseau unitaire.</p> <p>À ce jour, il n'existe pas d'exutoire EP au droit de la parcelle.</p> <p>Le réseau EP le plus proche est pour le moment placé sous la RD n°70.</p> <p>Cependant, la rue du Joly doit faire l'objet de mise en séparatif des réseaux (action de priorité 2 acté dans l'arrêté préfectoral du système d'assainissement du Buvet). À ce jour, les travaux sont planifiés sur la fin 2026. Ils devraient déborder sur le début de l'année 2027.</p> <p>L'urbanisation du site est soumise à l'achèvement des travaux de mise en séparatif. Aucune construction n'est admise avant la réalisation de ce réseau.</p> <p>Toutes les eaux pluviales devront être gérées intégralement par infiltration sur le tènement avec des systèmes dimensionnés pour une pluie d'occurrence centennale</p>	Up
Parc de la Rivoire	<p>Ce site d'OAP dispose de collecteurs pour les eaux usées sous le chemin de la Rivoire.</p> <p>Les propriétés riveraines du chemin de la Rivoire sont marquées par des problèmes de débordements du réseau unitaire placé sous cette voirie lors d'épisodes pluvieux.</p> <p>Les travaux de mise en séparatif ne sont pas programmés.</p> <p>Toutes les eaux pluviales devront être gérées intégralement par infiltration sur le tènement avec des systèmes dimensionnés pour une pluie d'occurrence centennale. Aucun écoulement n'est admis sur le réseau pluvial départemental ni dans le réseau unitaire du chemin de la Rivoire. De plus un clapet anti-retour sur le branchement EU des futurs logements est imposé.</p>	Up
RN7	<p>Le secteur 1AUb2 peut bénéficier d'une extension du réseau (prise en charge par la CCPA) pour apporter une boîte de branchement à l'angle sud-ouest du projet.</p> <p>Aucune construction n'est admise tant que les travaux d'extension ne sont pas achevés.</p>	1AUb2



	<p>Les équipements à l'intérieur de la zone AU y compris la gestion des eaux pluviales est à la charge du pétitionnaire.</p> <p>Toutes les eaux pluviales devront être gérées intégralement par infiltration sur le tènement avec des systèmes dimensionnés pour une pluie d'occurrence centennale.</p>	
RN7	<p>Les secteurs Ub 1 et Ub2 bénéficient d'un réseau unitaire</p> <p>Les travaux de mise en séparatif et de réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales, sont programmés à partir de 2026.</p> <p>Dans l'attente de l'achèvement des travaux concernant à la fois la mise en séparatif du réseau et la réalisation du bassin de rétention des eaux pluviales, aucune construction n'est admise en dehors des extensions imitées des constructions existantes, de leurs annexes et piscines.</p> <p>Les équipements à l'intérieur de chaque opération sont à la charge du pétitionnaire.</p> <p>Toutes les eaux pluviales devront être gérées intégralement par infiltration sur le tènement avec des systèmes dimensionnés pour une pluie d'occurrence centennale.</p>	Ub1 et Ub2
Charpenay (Hors OAP)	<p>Pas de réseau d'assainissement au droit de la zone et pas d'exutoire possible pour les eaux pluviales</p> <p>Les travaux ne sont pas programmés.</p> <p>L'ouverture de la zone ne pourra être effective qu'une fois la réalisation des réseaux nécessaires et avec la conformité du système d'épuration.</p> <p>Toutes les eaux pluviales devront être gérées intégralement par infiltration sur le tènement avec des systèmes dimensionnés pour une pluie d'occurrence centennale</p>	2AUc fermée à ouvrir une fois les travaux réalisés (non programmés)

### C. Électricité, énergies renouvelables, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés sauf contrainte technique particulière.

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement de la fibre.

Les espaces de stationnement des zones Ue et Ui à partir de 10 places devront intégrer des ombrières photovoltaïques.

Les nouvelles constructions dans les zones Ui et Ue à partir de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront comporter en toiture des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

### D. Déchets

Tout projet de construction nouvelle ou de réhabilitation, quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site (ordure ménagère, tri et biodéchets), un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain d'assiette du projet, respectant les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental ainsi que le règlement de collecte de la CCPA

Les préconisations techniques à respecter sont définies à l'échelle de la CCPA..

Lorsqu'un projet porte le nombre de logements à 3 sur une parcelle (accès commun), une aire de présentation commune est exigée, en bordure de voirie publique sans gêne pour la circulation ou la collecte. »



Cas de la gestion des déchets des entreprises: Tout projet de construction nouvelle ou de réhabilitation en zone Ui et AUi doit se référer au règlement interne du service déchet. À savoir que toute entreprise est assujettie à la Redevance Spéciale, les déchets collectés sont les déchets assimilés ménagés. Tout déchets hors catégorie engendrera un refus de collecte. »



## 6. Prescriptions en matière d'Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions applicables à toutes les zones

Ces prescriptions s'appliquent aussi aux annexes à l'habitation.

### A. Généralités dans toutes les zones

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural pour la préservation du cadre bâti traditionnel ou historique de la commune, et en particulier dans le secteur Ua, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

### B. Aspect général dans toutes les zones

- Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...)



Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néo classiques à proscrire :



Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (non accolées) de moins de 12 m<sup>2</sup> de surface d'emprise au sol.

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels, le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.
- Les rez-de chaussée en zone Ua, en zone Ub, : la conception du rez-de-chaussée doit mettre en valeur les halls d'entrée, limiter l'impact des accès de service, et faire en sorte que tous les percements soient composés avec l'ensemble de la façade. En rez-de-chaussée, sur rue les murs pleins (sans ouverture) sont prohibés. Un à deux accès de véhicules par façade sont autorisés.
- Les toitures quand elles sont couvertes par des tuiles doivent prévoir des tuiles jusqu'aux rives des toits. Les couvertures partielles des toitures en tuiles laissant apparaître des parties non couvertes est admise de façon limitée et sur justifications techniques (pentes, angles des toits).



Type de « finition » de toiture interdite »

Ces dispositions ne concernent pas les dispositifs de production d'énergie en toiture

### **C. Implantation et volumes et mouvements de sols dans toutes les zones**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier des orientations des façades et faitages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène.

Lorsque le terrain est en pente, il sera privilégié une implantation au plus bas de celle-ci afin que la construction émerge le moins possible de la ligne de crête. De même, la voie d'accès à la construction s'effectuera en priorité à l'aval du terrain et son linéaire sera le plus limité possible.

Les déblais, remblais, terrassements et accès internes aux lots nécessaires à la construction doivent être le plus limités possibles.

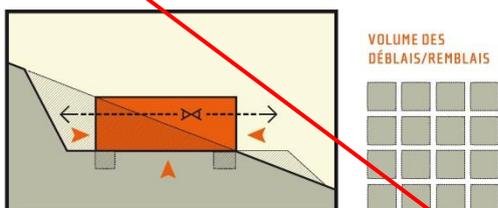
Le projet est tenu de respecter la topographie générale du terrain avant construction. Ainsi tous les mouvements de terre seront limités à l'assise nécessaire à la construction, ainsi qu'au raccordement aux abords immédiats de celle-ci. Les pentes supérieures à 30% pourront être reprofilées par terrassements successifs. Pour des raisons paysagères, les soutènements ainsi créés seront constitués de mur en pierre ou enduit en cohérence avec les constructions avoisinantes.



Il sera recherché la meilleure insertion au site autant pour les vues proches que pour les vues lointaines :

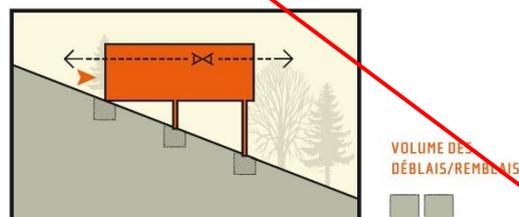
### DÉPLACER LE TERRAIN

*poser à plat sur un terrassement*



### SE SURÉLEVER DU SOL

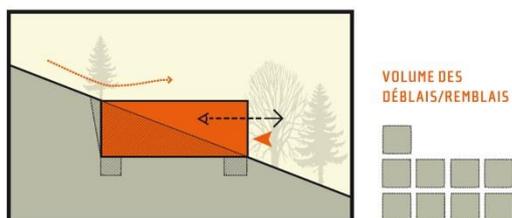
*en porte-à-faux ou perché sur des pilotis*



Les 2 premiers exemples sont complètement dissociés du terrain et n'en tiennent pas compte.  
Source : fiches conseils du CAUE : voir document complet pièce n°6-2.3 du dossier de PLU

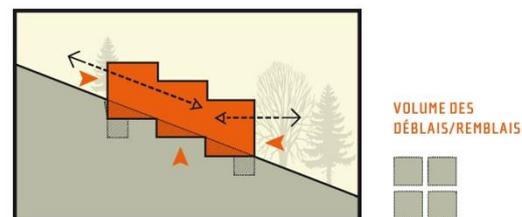
### S'ENCASTRER

*s'enterrer, remblai et déblai*



### ACCOMPAGNER LA PENTE

*en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



(Source : fiches conseils du CAUE)

Les 2 exemples ci-dessus illustrent une adaptation réussie de la construction à la pente du terrain, limitant les déblais / remblais et l'impact dans le paysage.

Les mouvements de sols (déblais et remblais) sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires à l'assise des constructions. Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits ;

Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

La pente des talus ne devra pas excéder 20% et ceux-ci devront être plantés.

Les ouvrages de soutènement de petits éléments sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches ou des maçonneries de moellons enduits. Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,80 m de hauteur ;

Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1.80m quelle que soit leur position sur le terrain.

Les gabions sont autorisés ponctuellement. Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,50 m de hauteur. Leur remplissage devra respecter les couleurs de la pierre locale ou du pisé.



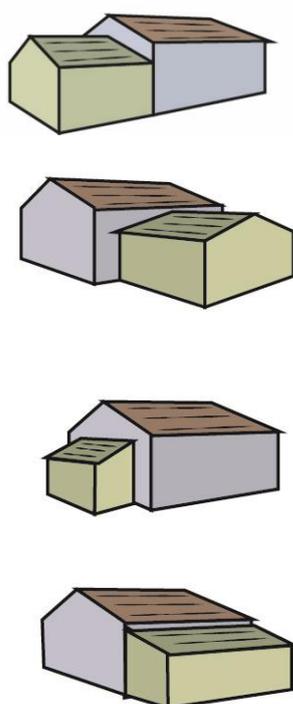
Les murs sur la parcelle quand ils ne constituent pas une clôture en limite séparative, un soutènement ou une construction sont limités à 1.80 m de hauteur. Ils doivent être enduits des deux côtés avec une finition lisse, être surmontés d'une couvertine et respecter la palette de couleur mise en place sur la commune.

#### D. Extensions dans toutes les zones

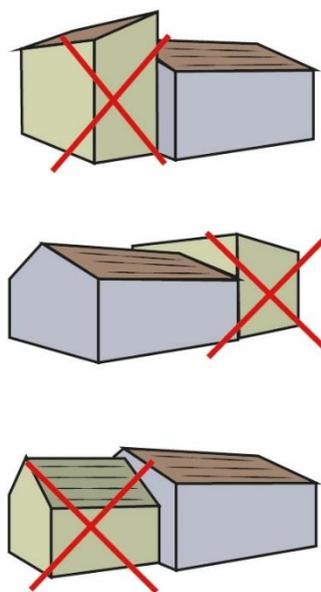
Dans le cas d'une extension modérée, le nouveau corps de bâtiment doit être adossé à la construction existante, c'est-à-dire ne pas dépasser la hauteur de son mur ; sa toiture peut, selon les cas, être parallèle ou perpendiculaire à la toiture existante. En cas d'extension importante par rapport à l'existant, les volumes doivent être organisés en cohérence dans le cadre d'un projet architectural.

Les toitures bâties en extension, lorsqu'elles présentent des pentes, doivent présenter une pente d'inclinaison identique aux pans de toiture existants, ces nouvelles toitures doivent avoir une ou deux pentes. Seules les vérandas peuvent déroger à ces règles de pentes.

Les toitures terrasses sont admises sur des volumes en extension du volume principal et sur les bâtiments annexes.



Volume et pente de l'extension qui ne sont pas en cohérence avec le volume principal



#### E. Surélévation dans toutes les zones

Dans le cas d'une surélévation, la nouvelle toiture doit être de forme identique à l'existante en cohérence avec les volumes contigus.



## **F. Aspect des façades, pour toutes les zones et toutes les constructions**

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, moellons) exception faite pour le béton « brut de décoffrage » à condition que la qualité de sa mise en œuvre et de son coffrage aient été recherchés en vue de cet aspect ; exception faite aussi pour les autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

Dans le cas de construction à attique, le retrait par rapport au nu de la façade doit être au moins égal à 3m.

Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits. Les balustres tournés sont interdites.

En cas de fermeture de loggias, le changement de menuiseries (fenêtres et châssis) ou de volets, devra faire l'objet d'un projet permettant de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue ou sur cour sont interdites sauf impératif technique et sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

## **G. De plus dans toutes les zones (notamment dans les zones Ua1, Ua2, Up et Np,) pour le bâti historique (construit avant 1950) les dispositions suivantes s'appliquent en plus des précédentes :**

### **Volumes et façades du bâti historique**

Les volumes devront être conservés en cas de réhabilitation, La création d'ouvrage en saillie (balcon...) est interdite sauf si des balcons de ce type sont déjà existants.

Les murs seront enduits à l'exception des murs en pierre de taille appareillées en bon état. Les enduits seront de finition lisse,

Les façades et éléments en pierre de taille à l'origine, doivent rester apparents à l'exception des murs composites (maçonnerie de tout-venant avec du pisé ou/et des éléments de structure en pierre) auxquels un enduit sera appliqué à fleur des encadrements.

Aucune canalisation (eau, vidange ...) ne devra être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales et disposées préférentiellement dans les angles du bâtiment (sauf contrainte technique dûment justifiée). Tous les réseaux électriques ou de télécommunication devront être dissimulés sous les forêts ou des éléments d'architecture de modénature (corniches par exemple);

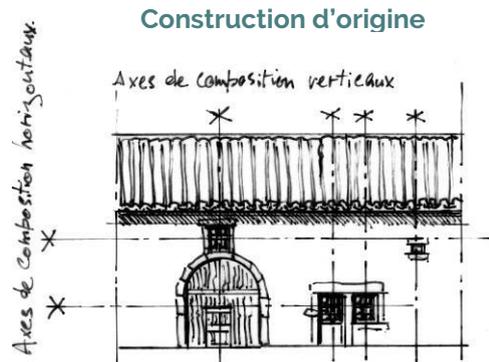
Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites. La colorimétrie respectera la palette de couleurs mise en place et intégrée au règlement,

Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée avec une teinte en harmonie avec le reste de la façade.

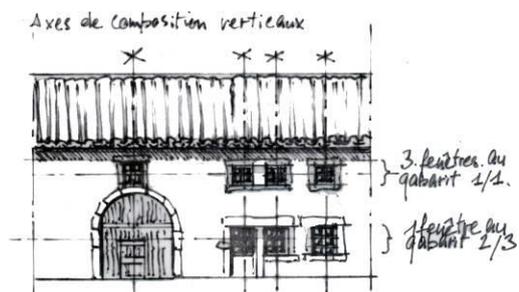
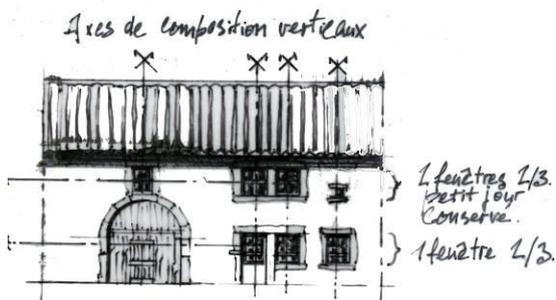
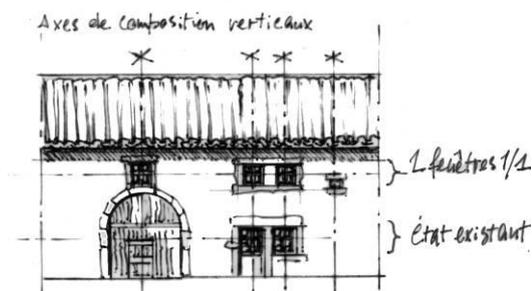
Pour les percements des façades du bâti historique, la composition existante des façades sera respectée, notamment dans le cas de création de nouvelles ouvertures. Généralement, la façade était composée selon des axes verticaux (alignements des ouvertures les unes au-dessus des autres) et horizontaux (alignements des ouvertures sur un même plan). Les nouvelles ouvertures devront le plus possible s'inscrire dans ces axes.



Illustration :



**Typologies de percements possibles**



## Fermeture des grandes ouvertures du bâti historique

Les grandes ouvertures (de granges, de commerces par exemple) ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel de ces ouvertures.

On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange ou du commerce représente un « vide » important, qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

On pourra aussi se servir de l'ouverture pour créer un porche, ou un sas de transition.



Illustration un traitement de porte de grange

## Menuiseries du bâti historique

*Définition du lambrequin : ornement fixé à la partie supérieure d'une fenêtre.*

Les ouvertures en dehors des vitrines commerciales en RDC, et des aménagements de baies en RDC, respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, et devront être plus hautes que larges.

Les menuiseries anciennes (portes, fenêtres, volets) doivent être conservées, restaurées. Si leur restauration n'est pas possible, les nouvelles menuiseries présenteront des caractéristiques proches de celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect.).

Le type et la couleur des menuiseries doivent être homogènes pour l'ensemble des baies d'une même façade, des exceptions sont possibles pour le rez-de-chaussée (commerce, bureaux etc.).

Les volets roulants sont autorisés à condition de ne pas être saillants sur la façade et que les coffres de volets roulants soient masqués par un lambrequin.

Les volets battants seront maintenus pour animer la façade, même en cas de mise en place d'un volet roulant.

Les jalousies et brises soleils orientables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin.

La couleur des menuiseries respectera la palette mise en place et intégrée au règlement



## H. Éléments techniques dans toutes les zones

Les ouvrages techniques disposés en façade devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction. Les ouvrages de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Les antennes et les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Ainsi, les paraboles sont interdites en façade pour des raisons paysagères.

Les pylônes doivent être étudiés de façon à être intégrés dans le paysage.

Le noir, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs aux tons naturels de couleur de terre locale seront privilégiées (brun, marron, gris-beige, beige, ...).

Climatiseurs et pompes à chaleur : Les climatiseurs et pompes à chaleur doivent être intégrés dans les murs de façades et masqués par des éléments d'architecture. En limite de voie publique, dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés (non saillants) à la façade et à une hauteur minimale de 2.50 m.

S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

Autres éléments techniques : Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs de façade ou de clôture. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture et non saillantes sur la voie.

## I. Toitures

### a) Dérogations à la règle

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et partiellement enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les toitures ne sont pas réglementées compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

### b) Les règles

#### **Pour toutes les zones et toutes les constructions :**

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 25% et 50%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas, toitures techniques... Les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures.

En cas de toiture à pans, elle devra comprendre une dépassée entre 30 et 60 cm par rapport à la façade (hormis en cas d'implantation sur limite séparative). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> de surface d'emprise au sol.

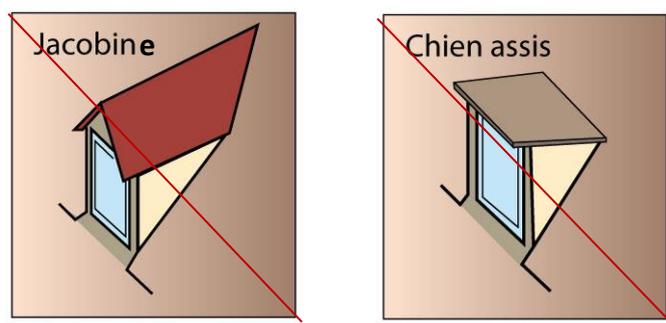
En cas de toiture à pans, elle devra comporter 2 à 4 pans par volume. Les toitures à 1 pan sont autorisées uniquement pour les annexes aux habitations et pour les volumes annexes adossés à la construction comme les vérandas par exemple.



Au même titre que les façades, la toiture devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. S'ils ne peuvent être regroupés dans un local technique intégré dans le volume global du bâtiment, il pourra être suggéré des effets architecturaux (déflecteurs, pergolas, ...) ou une double toiture (de type pergola, auvent, ...).

Les toitures à pentes des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, ou de tuiles plates de teinte rouge ou rouge nuancé. Le panachage des tuiles et les tuiles noires sont interdits. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.).



Les châssis de toitures, fenêtre de toit devront être composés avec la façade (axés sur les ouvertures de la façade).

**De plus dans toutes les zones (notamment dans les zones Ua1, Ua2, Up et Np,) pour le bâti historique (construit avant 1950) les dispositions suivantes s'appliquent :**

Les toitures présentant charpente ou couverture à valeur patrimoniale et celles dont la typologie présente un intérêt en rapport avec l'architecture de l'immeuble (ouvertures, cheminées y compris) sont à conserver.

Les toitures doivent être simples, la pente est identique à la pente existante et en cas de restauration le faîtage dans le même sens qu'initialement.

Les débords de toit (débords bois, corniches,) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction.

Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice.

La couverture doit prédominer sur les ouvertures (dans le rapport plein/vide : le plein reste dominant), les crevées de toit (grands évidements) sont interdites d'une façon générale.

Les fenêtres de toiture sont intégrées dans le plan de la toiture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture. Elles doivent être le plus possible axées avec les fenêtres de façade.

Les tuiles : leur aspect sera similaire à l'existant ou avec une restauration de l'aspect d'origine.

Les toitures terrasse sont autorisées uniquement sur des volumes annexes ou sur les annexes aux habitations.

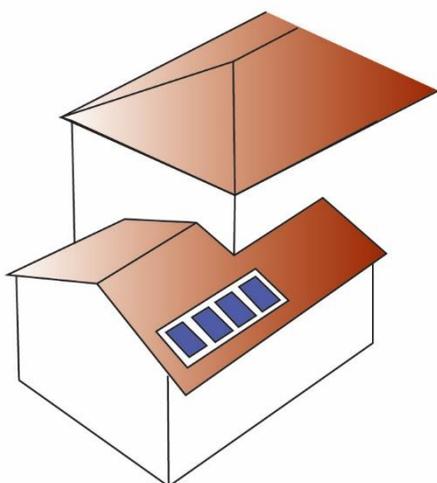


## J. Les panneaux solaires dans toutes les zones

Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Leur forme et leur positionnement seront en harmonie avec le bâtiment. Ils suivront une pose de rive latérale à rive latérale et seront posés le plus bas possibles le long de l'égout du toit. Ils privilégieront un aspect mat sans points de liaison brillants ou privilégieront les panneaux de couleur de la toiture (rouge ou brun). La disposition n'excèdera pas une saillie de plus de 12 cm du plan du toit.

Leur implantation sera privilégiée sur les volumes annexes,

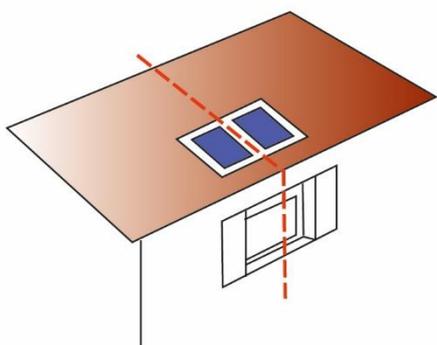
Illustrations d'implantations de panneaux :



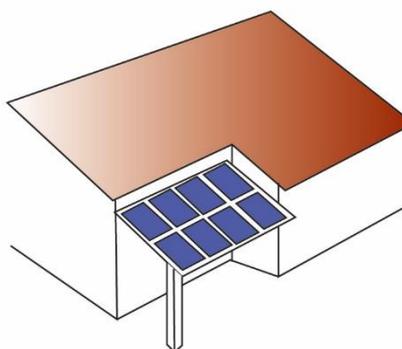
Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



Implantation horizontale  
Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures de façades



Alignement avec ouverture de la façade



Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse...)

Les panneaux solaires sur toiture terrasses sont autorisés.



## **K. Les clôtures dans toutes les zones**

### **a) Murs traditionnels**

Les murs anciens en pierres apparentes doivent être conservés ou consolidés. Une ouverture est autorisée par linéaire pour l'accès à des terrains constructibles, uniquement si aucun autre accès n'est envisageable et dans des dimensions minimales strictement nécessaires pour assurer les conditions de sécurité. Il est interdit de surmonter les murs anciens d'un dispositif de clôture en composite.

Dans les zones Ua1 et Ua2 et Up, en cas d'opération d'ensemble (permis d'aménager, plusieurs permis de construire, permis de construire de bâtiment d'habitation collectif ou groupé (c'est-à-dire comprenant également une ou plusieurs maisons individuelles), l'entrée de l'opération ou du projet sera marquée par des murets en pierre apparente (ou maçonneries avec un enduit de finition fine):

### **b) Nouvelles clôtures**

#### **Définition de la hauteur**

La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au niveau de sol de l'espace public, sauf en cas de contrainte topographique ou technique particulière.

La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux en limite séparative au droit de la clôture.

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante ou plus basse.

Les clôtures seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer et sur limites séparatives : les implantations en retrait sont proscrites sauf contrainte topographique ou technique particulière,

#### **Implantation et hauteur**

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

La hauteur totale du dispositif de clôture (y compris les éventuels soutènements) ne doit pas excéder 1.80 mètres sauf :

- Dans la zone Ue où la hauteur des clôtures peut être portée à 2 m pour des raisons de sécurité. Dans ce cas les clôtures dépassant 1.80 m seront entièrement à claire voie
- Dans la zone Ui où la hauteur des clôtures peut être portée à 2 m pour des raisons de sécurité. Dans ce cas les clôtures dépassant 1.80 m seront entièrement à claire voie.
- Dans le cadre d'un bâti historique (construit avant 1950) où sont déjà présentes des clôtures de hauteur supérieure sur les parcelles limitrophes dans ce cas la hauteur peut être égale à celle existante sur la clôture limitrophe

Les éventuelles différences de niveau seront traitées à l'intérieur de la parcelle par un reprofilage du terrain.

En cas de réalisation de murs ou murets, ils doivent être traités en matériaux naturels (béton, pierre, ...) ou traité comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.

Les murs de clôture en pierre devront être sauvegardés (cf chapitre « murs traditionnels »)

Toutes les clôtures doivent présenter des ouvertures pour permettre le passage de la petite faune. Le dispositif de clôture devra présenter des ouvertures, de 10 cm minimum de haut sur 15 cm minimum de long, aménagées à la base de la clôture, avec au moins un dispositif pour les clôtures inférieures à 15 mètres de longueur, et au moins un dispositif tous les 15 mètres pour les clôtures d'une longueur supérieure.



L'implantation des murs et des clôtures est interdite dans une bande de 1m 50 de part et d'autre des canalisations d'assainissement eaux usées et eaux pluviales quand les canalisations sont implantées sur le domaine privé.

### **Aspect dans toutes les zones sauf Ui et Ue**

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage toute hauteur.
- Soit d'un muret enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 0.60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie ou d'un grillage
- Soit d'un mur plein dont la hauteur est limitée à 1. 80 m. Il sera enduit des deux côtés avec une finition lisse de type « gratté fin » ou « taloché » en harmonie avec la façade. Il sera surmonté d'une couverture. :
- Quand il donne sur une voie ou en limite du domaine public, le linéaire du mur supérieur à 30m devra être entrecoupé par des césures végétalisées.
- Ou encore une clôture végétale constituée de végétaux variés (au moins 3 espèces différentes).
- Ou de gabions d'une hauteur maximale d'1.50 m et limités à 30% du linéaire de clôture et avec un remplissage ordonné des pierres. Celles-ci devront être de couleur de la pierre locale ou de la terre locale. Les couleurs de pierre gris, noir ou blanc sont proscrites. Les gabions sont interdits dans les périmètres de protection des monuments historiques et en zones Ua1, Ua2 Up1, Up2, Np.
- Les enrochements sont autorisés en clôture avec des pierres de petite taille agencées à la façon des murs de pierres et avec des pierres de couleur de pierre ou terre locale. Les couleurs de pierre gris, noir ou blanc sont proscrites.

### **Aspect dans les zones Ui, Ue,**

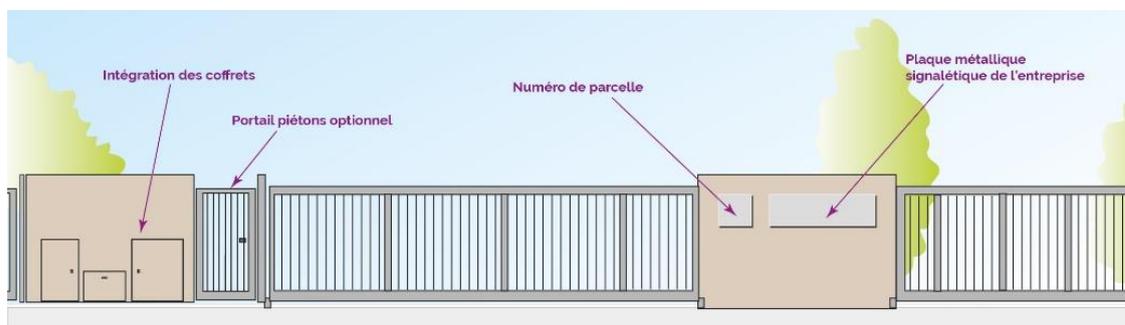
Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage
- Soit d'un muret enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 1 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie ou d'un grillage. La hauteur totale ne pouvant excéder 2 m.
- Ou encore une clôture végétale constituée de végétaux variés (au moins 3 espèces différentes).
- Les enrochements sont autorisés en clôture avec des pierres de petite taille agencées à la façon des murs de pierres et avec des pierres de couleur de pierre ou terre locale. Les couleurs de pierre gris, noir ou blanc sont proscrites.

Les murs sont autorisés ponctuellement pour marquer une entrée ou masquer des espaces de stockage ou de stationnement. Ils sont limités à 1.80 m de hauteur. Ils doivent être enduits des deux côtés avec une finition lisse en harmonie avec la façade de la construction principale. Ils seront surmontés d'une couverture,



Les entrées seront soignées : l'entrée principale devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, logettes électriques, télécommunication, gaz... Ces éléments seront intégrés à des murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).



**Dans toutes les zones, sont interdits :**

- Les associations de matériaux hétéroclites,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, enduit ciment gris...
- Tout type de pare-vue plaqué contre la clôture, tant sur les limites avec les voies et emprises publiques que sur les limites séparatives
- Les balustres tournés

Illustrations non exhaustives de clôtures interdites :



## L. Les bâtiments techniques dans toutes les zones

Les transformateurs, installations techniques seront intégrés au volume des bâtiments sauf en cas de contraintes technique de sécurité justifiées.

Des caches conteneurs seront intégrés à l'aménagement de l'entrée de la parcelle.

## M. Les palettes à respecter dans toutes les zones

### a) Typologies d'enduits

Seuls les enduits de finition fine sont autorisés : gratté fin, gratté moyen, taloché



### b) La palette de couleur des façades enduites ou peintes



De plus les couleurs G20, G00, V10, T60, G40, G16, T30, J10, J50, J60O80 du nuancier Parex ou similaire.



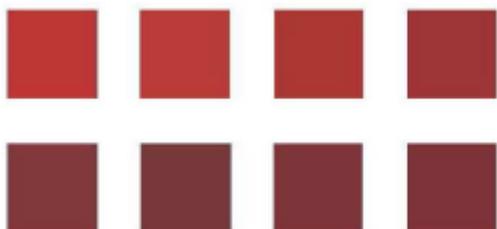
### c) **La palette de couleurs des menuiseries**

La couleur des menuiseries et ferronneries, bandeaux et forgets de teintes identiques accompagne votre projet dans son environnement et lui donne une identité propre.

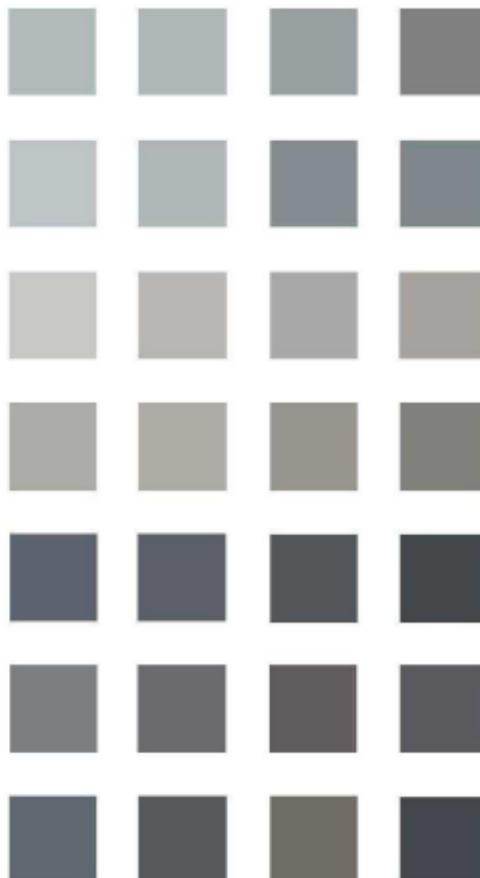
L'usage de la couleur dans tous les cas ne doit pas créer un effet polarisant du regard.

Les nuances suivantes pourront être rapprochées du nuancier RAL pour le choix, complétées par les tons de bois naturels, le blanc et le noir :

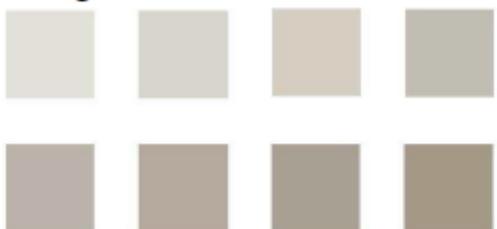
#### **Les rouges**



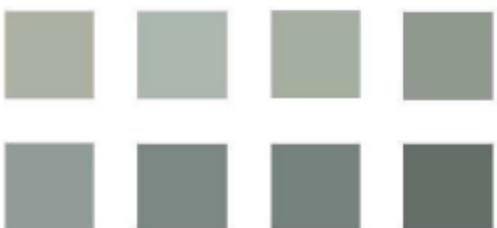
#### **Les gris**



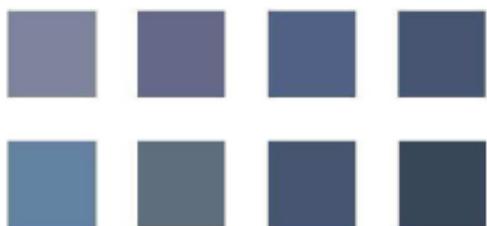
#### **Les beiges**



#### **Les gris verts**



#### **Les gris bleus**



#### **Les verts**



#### **Les verts - bruns ou approchant**



#### d) La palette de couleurs des bardages

Les bardages sont autorisés dans les conditions suivantes :

##### **Bardages bois**

En façade le bardage doit être laissé brut. Il peut être choisi pré-grisé ou rétifié anticipant son vieillissement naturel. Le bardage en bois naturel doit être à lames verticales.



##### **Bardages composites ou métalliques**

Ils sont autorisés uniquement avec des lames verticales. Les couleurs admises sont les suivantes :

- gris clair
- gris moyen
- brun moyen
- taupe



## 7. Reculs des constructions le long de la RD7

Le long de la route départementale, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 30 m mesurés à partir de l'axe de la voie. Ces dispositions s'appliquent également aux piscines et aux annexes à l'habitation.

Pour les constructions principales édifiées dans la bande de retrait, une extension mesurée (ne dépassant pas 20% de la surface de plancher existante) peut être accordée dans la limite du retrait existant sans l'aggraver ainsi que les piscines et les annexes aux habitations.

## 8. Règles concernant l'agrivoltaïsme et le photovoltaïque

### A. Définition de l'agrivoltaïsme

Il est rappelé qu'est considérée comme agrivoltaïque une installation qui répond aux caractères suivants :

Cela désigne une pratique consistant à associer sur un même site une production agricole, activité principale (maraîchage, élevage, vigne, etc.) et, de manière secondaire, une production d'électricité par des panneaux solaires photovoltaïques.

Ces installations pour être acceptées doivent répondre aux critères cumulatifs suivants :

- Ne porte pas une atteinte **substantielle à 1 des services** suivants : Amélioration du potentiel et de l'impact agronomique ou permet une adaptation au changement climatique ou protège contre les aléas ou améliore le bien-être animal
- Ne porte pas une atteinte **limitée à 2 des services suivants** : Amélioration du potentiel et de l'impact agronomique ou permet une adaptation au changement climatique ou protège contre les aléas ou améliore le bien-être animal
- Améliore le potentiel et l'impact agronomique ou permet une adaptation au changement climatique ou protège contre les aléas ou améliore le bien-être animal
- Se trouve sur une parcelle dont l'activité principale est agricole et est exploitée par un agriculteur actif (agriculteur actif toute personne physique ou morale qui répond aux conditions de l'[article D. 614-1 du code rural et de la pêche maritime](#))
- Est réversible
- Garantit une production agricole significative et un revenu durable

Rappel des termes du décret définissant les différents services :

« Art. R. 314-110.-Le service d'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques mentionné au II de l'article L. 314-36 consiste, d'une part, en une amélioration des qualités agronomiques du sol et, d'autre part, en une augmentation du rendement de la production agricole ou, à défaut, au maintien de ce rendement ou au moins à la réduction de la baisse tendancielle du rendement qui est observée au niveau local

« Peut également être considérée comme améliorant le potentiel agronomique des sols toute installation qui permet une remise en activité agricole ou pastorale d'un terrain agricole inexploité depuis plus de cinq années.

« Art. R. 314-111.-Le service d'adaptation au changement climatique mentionné au II de l'article L. 314-36 consiste en une limitation des effets néfastes du changement climatique se traduisant par une augmentation du rendement de la production agricole ou, à défaut, à la réduction, voire au maintien, du taux de la réduction tendancielle du rendement qui est observée au niveau local, ou par une



amélioration de la qualité de la production agricole.

« La limitation des effets néfastes du changement climatique s'apprécie notamment par l'observation de l'un des effets adaptatifs suivants :

« 1° En termes d'impact thermique, par la fonction de régulation thermique de la structure en cas de canicule ou de gel précoce ou tardif ;

« 2° En termes d'impact hydrique, par la limitation du stress hydrique des cultures ou des prairies, l'amélioration de l'efficacité d'utilisation de l'eau par irrigation ou la diminution de l'évapotranspiration des plantes ou de l'évaporation des sols, et par un confort hydrique amélioré ;

« 3° En termes d'impact radiatif, par la limitation des excès de rayonnement direct conduisant notamment à une protection contre les brûlures foliaires.

« Art. R. 314-112.-Le service de protection contre les aléas mentionnés au II de l'article L. 314-36 s'apprécie au regard de la protection apportée par les modules agrivoltaïques contre au moins une forme d'aléa météorologique, ponctuel et exogène à la conduite de l'exploitation et qui fait peser un risque sur la quantité ou la qualité de la production agricole, à l'exclusion des aléas strictement économiques et financiers

## B. Règles

Dans toutes les zones, les installations de production d'énergie par photovoltaïsme sont autorisées :

- En toiture des constructions dans des conditions d'intégration décrites au chapitre « 5 – prescriptions en matière d'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions applicables à toutes les zones »
- Au sol pour des usages domestiques sans pouvoir dépasser 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par installation et en garantissant la non-imperméabilisation du sol. En zone Ui soumise aux servitudes liées aux lignes électriques haute tension, la surface n'est pas limitée, mais en garantissant la non-imperméabilisation du sol.
- En ombrières sur les espaces de stationnement en garantissant une bonne insertion architecturale (finesse des profilés, couleur sombre de la structure porteuse) et en garantissant la non-imperméabilisation du sol. Toutefois lorsque des arbres de haute tige sont présents ils ne peuvent être abattus.

Dans les zones A sont autorisées les installations agrivoltaïques au sens de la définition exposée ci-avant. Lorsque ces dispositifs sont installés lors de la construction de bâtiments agricoles, ceux-ci doivent être dimensionnés pour les besoins techniques avérés de l'exploitation et non pour les besoins de production d'énergie. De plus il est rappelé que tout bâtiment agricole nouveau doit être implanté de façon regroupée avec les autres bâtiments d'exploitation (moins de 100m), cette disposition vaut pour les nouveaux bâtiments agricoles support de dispositifs de production d'ENR.



Tout dispositif agrivoltaique hors bâtiment et tout dispositif au sol et est interdit :

- Dans les zones N et As
- Dans les espaces boisés,
- Sur les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 pour les zones humides, Corridors écologiques et ruptures d'urbanisation, surfaces hydrographiques, Espaces végétalisés et boisements, Arbres isolés, haies et alignements d'arbres.
- Dans les espaces boisés classés portés au zonage
- Sur les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 pour les catégories : Les éléments du patrimoine bâti ponctuel et les ensembles des belles demeures et leurs parcs, Les parcs et jardins Espaces végétalisés et boisements, les arbres isolés, haies et alignements d'arbres :
- Sur les espaces situés en ZNIEFF de type 1 ou en espace naturel sensible.



## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU distingue les zones U et les sous-secteurs suivants :

Nom de la zone	Sous-secteurs	Description
Ua	Ua1	Zone urbaine présentant des formes urbaines historiques et à caractère de centralité multifonctionnelle
	Ua2	Zone urbaine présentant des formes urbaines historiques et à vocation résidentielle
Ub	Ub1	Zone urbaine de confortement du bourg à caractère de centralité multifonctionnelle
	Ub2	Zone urbaine de confortement du bourg à vocation résidentielle
Uc	Uc2	Zone urbaine à dominante résidentielle présentant des formes urbaines dominantes de type pavillonnaires de densité intermédiaire
	Uc3	Zone urbaine à dominante résidentielle présentant des formes urbaines dominantes de type pavillonnaires de densité faible
Ud		Zone urbaine à dominante résidentielle présentant des formes urbaines dominantes d'habitat collectif
Up	Up1	Zone urbaine inscrite dans un parc à caractère de centralité multifonctionnelle
	Up2	Zone urbaine inscrite dans un parc à vocation résidentielle
Ue		Zone urbaine principalement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics
Uf		Zone urbaine de gestion de la friche du site de Moiry
Ui		Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques non commerciales
Uia		Zone urbaine de gestion du site de Moiry principalement dédiée aux activités économiques artisanales



Il est rappelé que les zones U peuvent être concernées par :

- Des risques identifiés sur le plan de zonage, se référer au titre 2 article 3 du présent règlement
- Des servitudes d'utilité publique : se référer aux document servitude annexé au PLU

## Article 1 - U : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### A. Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V\* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

#### a) Destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Ua1	Ua2	Ub1	Ub2	Uc2	Uc3	Ud	Ue	Uf	Up1	Up2	Ui	Uia
Habitation	Logement	V	V	V	V	V	V	V	V*1	V*12	V	V	X	X
	Hébergement	V	V	V	V	V	V	V	X	V*12	V	V	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	X	V*14	X	X	X	X	X	X	V	X	V*3	X
	Restauration	V	X	V	X	X	X	X	X	X	V	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X	V	X	X	X	X	X	X	V	X	X	X
	Hôtel	V	X	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	V	V	V	V	V	V	X	X	X	X	X	X	X
	Cinéma	V	X	V	X	X	X	X	V	X	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V	V	V	V	X	V	V	V	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de	V	V	V	V	V	V	V	V	X	V	V	V	X



Destination	Sous destination	Ua1	Ua2	Ub1	Ub2	Uc2	Uc3	Ud	Ue	Uf	Up1	Up2	Ui	Uia
	leurs délégataires													
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X	V	X	X	X	X	V	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	X	X	X	V	X	V	X	X	X
	Équipements sportifs	V	V	V	V	V	V	V	V	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V	V	V	V	X	X	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X	X	X	X	X	X	V	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	V*2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	V*2	X	X	X	X	V	X						
	Entrepôt	X	X	V*2	V*2	V*2	V*2	X	X	X	X	X	V	X
	Bureau	V	V*2	V	V*2	V*2	V*2	V*2	X	X	X	X	V	V*13
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

## b) Autres usages

Usages	Ua1	Ua2	Ub1	Ub2	Uc2	Uc3	Ud	Ue	Uf	Up1	Up2	Ui	Uia
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X	X	X	V	X	X	X	X	X	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	x
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les ICPE soumises à déclaration	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V	X



Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V	X
--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

### c) Dispositions applicables à toutes les zones U

Lorsque les annexes aux habitations (intégrées dans la sous-destination logement) sont autorisées dans la zone, elles sont limitées (hors piscines) à 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes, et au maximum 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe sur le tènement de la construction principale.

Les piscines (intégrées dans la sous-destination logement) sont autorisées uniquement dans les zones Ua,1, Ua2, Ub1, Ub2, Uc2, Uc3 Ud. Uf.

## B. Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Il est rappelé que certaines zones U sont soumises à des orientations d'aménagement et de programmation. La constructibilité de ces secteurs est soumise à des prescriptions particulières reportées dans le chapitre 5 « Prescriptions en matière d'équipement et réseaux » en début de règlement. »

**N°1 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires aux équipements présents dans la zone.

**N°2 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante avant travaux, ainsi que pour les nouvelles constructions de cette sous-destination dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**N°3** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour les locaux d'exposition vente liés aux entreprises de production présentes sur la zone sous réserve de ne pas excéder 30% de la surface de plancher de la construction de production et 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve d'être intégrés dans le volume principal de la construction principale.

**N°12 :** la sous destination logement et la sous-destination hébergement sont autorisées uniquement par aménagement ou changement de destination des constructions existantes

**N°13** les sous-destinations concernées sont autorisées uniquement pas aménagement des constructions existantes. Une extension est possible dans la limite de 15% de la surface de plancher existante.

**N°14** les sous-destinations concernées sont autorisées uniquement dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## C. Mixité fonctionnelle et sociale

### a) Mixité fonctionnelle

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, Le PLU comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

#### Deux types de linéaires sont identifiés :

#### Linéaires uniquement commerciaux (apparaissent en couleur bleu sur le plan)

Dans ces secteurs, le Rez de chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique et équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces dispositions s'appliquent aux RDC 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 tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

### **Linéaires mixtes (apparaissent en couleur jaune sur le plan)**

Dans ces secteurs, le Rez de chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique et équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces dispositions s'appliquent aux RDC 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 tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

### **b) Mixité sociale**

Toutes les zones sont soumises dans leur intégralité à l'article L 151-15 du code de l'urbanisme à ce titre dans tout programme de logements, 50% au minimum du nombre de logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur

À ce titre dans tout programme à partir du 2ème logement créé (hors existant) construit sur la parcelle telle qu'existante au moment de l'approbation du PLU (cette disposition intègre donc bien les divisions parcellaires de parcelles telles qu'existantes à l'approbation du PLU), tout logement doit être affecté à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur.

À ce titre pour tout changement de destination à partir de 2 logements créés : 50% au minimum du nombre de logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur

À ce titre pour toute réhabilitation avec création de logements à partir de 2 logements créés : 50% au minimum du nombre de logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur

## **Article 2 - U : Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère**

### **A. Volumétrie et implantations des constructions**

#### **a) Hauteur**

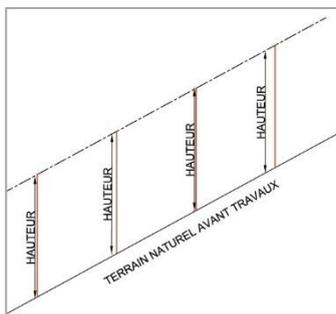
##### **Définition**

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

Ainsi les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur : tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.



Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :



### Dispositions applicables à toutes les zones U

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie. Ces installations techniques sont limitées à 1.80 m de hauteur mesurée à partir du dessus du toit.

En cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas en cas :

- De réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
- D'équipement d'intérêt collectif et service public sous réserve que le projet s'intègre dans le tissu urbain dans lequel il s'inscrit ou s'inscrira, et à condition d'être justifié. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, notamment au regard des vues existantes sur le grand paysage.
- Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 4,50 m.

**Définition de l'attique :** *Un seul niveau construit en couronnement d'un immeuble avec un retrait par rapport à la façade du bâtiment. Cet attique devra correspondre aux prescriptions suivantes : la surface de plancher du niveau de l'attique ne dépassera pas 50% de la surface de plancher du niveau inférieur direct et comprendra un retrait minimal de 3m de la façade sur au moins une façade. En cas de retrait sur une seule façade : ce sera la plus longue du bâtiment. La toiture de l'attique sera exclusivement en toiture terrasse.*

### Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions de hauteur
Ua1	La hauteur des constructions devra s'intégrer avec les hauteurs des constructions avoisinantes, et devra s'harmoniser dans le cadre où la construction s'insère sans pouvoir excéder 2 niveaux sur Rez de Chaussée (R+2) + combles. Sa hauteur devra être en harmonie avec celle des constructions adjacentes existantes donnant sur la même rue.
Ua2	La hauteur des constructions devra s'intégrer avec les hauteurs des constructions avoisinantes, et devra s'harmoniser dans le cadre où la construction s'insère sans pouvoir excéder 1 niveau sur Rez de Chaussée (R+1 + combles) et dans la limite totale de 9 m
Ub1 et	La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus haut (hors élément technique) ne pourra excéder 11 m sans pouvoir excéder 2



Zone	Conditions de hauteur
Ub2	<p>niveaux sur Rez de Chaussée (R+2) + combles. Sa hauteur devra être en harmonie avec celle des constructions adjacentes existantes donnant sur la même rue.</p> <p><b>Dans les périmètres délimités par les OAP de la RN7</b>, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus haut (hors élément technique) ne pourra excéder 9 m sans pouvoir excéder 1 niveau sur Rez de Chaussée (R+1) + combles.</p> <p>Lorsque la construction vient s'implanter dans une bande de 8 m à compter de la limite séparative constituant une limite de zone avec une des zones Uc, la hauteur maximale de la construction dans cette bande de 8 m ne peut excéder 9 mètres et R+1+combles</p>
Uc2 et Uc3	<p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus haut (hors élément technique) ne pourra excéder 9 m sans pouvoir excéder 1 niveau sur Rez de Chaussée (R+1) + combles.</p>
Ud	<p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus haut (hors élément technique) ne pourra excéder 11 m sans pouvoir excéder 2 niveaux sur Rez de Chaussée (R+2) + combles. Sa hauteur devra être en harmonie avec celle des constructions adjacentes existantes donnant sur la même rue.</p> <p>Lorsque la construction vient s'implanter dans une bande de 8 m à compter de la limite séparative constituant une limite de zone avec une des zones Uc, la hauteur maximale de la construction dans cette bande de 8 m ne peut excéder 9 mètres et R+1+combles</p>
Ue	<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les équipements d'intérêt collectif : non réglementé</li> <li>• Pour les autres constructions autorisées : La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus haut (hors élément technique) ne pourra excéder 9 m</li> </ul>
Uf	<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur maximale des constructions existantes sur la zone considérée.</p>
Up1 et Up2	<p><b>Dans la zone Up1 du parc de la mairie :</b></p> <p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus haut (hors élément technique) ne pourra excéder 18 m sans pouvoir excéder 3 niveaux sur Rez de Chaussée (R+3) + combles</p> <p><b>Dans les zones Up2 du parc de la mairie :</b></p> <p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus haut (hors élément technique) ne pourra excéder 18 m sans pouvoir excéder 4 niveaux sur Rez de Chaussée (R+4) dont le dernier niveau sera en attique.</p> <p><b>Dans les zones Up1 et Up2 hors Parc de la mairie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus haut (hors élément technique) ne pourra excéder 11 m sans pouvoir excéder 2 niveaux sur Rez de Chaussée (R+2) + combles</li> <li>• Lorsque la construction vient s'implanter dans une bande de 8m à compter de la limite séparative constituant une limite de zone avec une des zones Uc, la hauteur maximale de la construction dans cette bande de 8m ne peut excéder 8 mètres et R+1+combles</li> </ul>
Ui	<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m au point le plus haut (hors élément technique) de la toiture. Toutefois cette hauteur maximale est portée à 12 m dans une bande de 10m à compter de la limite de la zone Ui.</p>



Zone	Conditions de hauteur
Uia	La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur maximale des constructions existantes sur la zone considérée.

**b) Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer**

**Champ d'application**

Les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

**Limite d'application de la règle**

Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0.7 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-après).

**Dispositions applicables à toutes les zones U**

Pour les piscines autorisées : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie est exigée.

Une dérogation est possible pour les extensions des constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude.

En cas de reconstruction à l'identique prévue à l'article L111-15 du cu d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.



## Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions d'implantation
<p>Ua1 et Ua2</p>	<p>Les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue dans la continuité des implantations des façades des constructions voisines donnant sur la même rue.</p> <p><b>Dans une bande d'implantation principale de 20 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan :</b></p> <p>Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer,</p> <p>De plus, le sens de la plus grande longueur de la construction est parallèle ou perpendiculaire à la voie.</p> <div data-bbox="331 779 1468 1057" style="text-align: center;"> <p>Schéma illustratif des bandes d'implantation principale et secondaire</p> </div> <p>Toutefois une implantation avec un retrait compris entre 0 et 3 m par rapport à l'alignement est admise. Dans ce cas la continuité de l'alignement devra obligatoirement être assurée par des éléments architecturaux tels que porche, mur, etc. afin de clairement délimiter l'espace-rue, et l'espace de retrait devra faire l'objet d'un traitement particulier (espace de transition traité tel que jardin, cours fermée, stationnement etc.).</p> <div data-bbox="491 1317 1189 1653" style="text-align: center;"> </div> <p>En cas de double voie, un seul alignement est exigé sur une des voies. Il sera mis en place sur la voie la plus structurante où les constructions voisines sont à l'alignement.</p> <p>En zone Ua, il peut être dérogé à l'implantation en alignement de la voie pour un nouvel édifice ou une reconstruction au bénéfice d'une végétalisation verticale de la façade sur rue dans la limite de la surface nécessaire pour assurer l'enracinement des plantes grimpantes en pleine terre.</p> <p>Dans les secteurs où les constructions situées sur les parcelles limitrophes donnant sur la même rue, sont implantées avec un retrait supérieur à 3 m, la construction devra réaliser une continuité d'implantation avec au moins une des constructions voisines et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti par rapport à la voie</p>



Zone	Conditions d'implantation
	<div data-bbox="475 398 1246 577" style="text-align: center;"> </div> <p data-bbox="331 600 1393 656">Pour les annexes à l'habitation : l'implantation à l'alignement ou avec un retrait minimal de 0,50m.</p> <p data-bbox="331 723 1393 902"><b>Il peut être reporté au document graphique des polygones d'implantation</b> des constructions. Dans ces polygones les règles d'implantation précédemment édictées ne s'imposent pas. Sur les parcelles concernées, les nouvelles constructions sont obligatoirement implantées dans ces polygones. Aucune construction ne peut être admise en dehors de ces polygones sur le tènement foncier considéré sauf les installations techniques, accès, terrasses, balcons</p> <p data-bbox="331 969 1166 1003"><b>Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie :</b></p> <p data-bbox="331 1014 1393 1081">Seules sont autorisées les piscines, les annexes et les extensions des constructions existantes.</p>
<p data-bbox="212 1104 300 1160"><b>Ub1 et Ub2</b></p>	<p data-bbox="331 1104 1393 1160">Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.</p> <p data-bbox="331 1182 1393 1272">Par rapport à la voie et sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement de la voie</p> <p data-bbox="331 1294 1393 1350">Pour les annexes à l'habitation : l'implantation à l'alignement ou avec un retrait minimal de 0,50m.</p> <p data-bbox="331 1373 1393 1462">Les implantations des constructions nouvelles principales, devront être avec le sens de la plus grande longueur de la construction parallèle ou perpendiculaire à la voie (ne sont pas concernées, les annexes et les piscines).</p> <p data-bbox="331 1485 1393 1664"><b>Il peut être reporté au document graphique des polygones d'implantation</b> des constructions. Dans ces polygones les règles d'implantation précédemment édictées ne s'imposent pas. Sur les parcelles concernées, les nouvelles constructions sont obligatoirement implantées dans ces polygones. Aucune construction ne peut être admise en dehors de ces polygones sur le tènement foncier considéré sauf les installations techniques, accès, terrasses, balcons</p> <p data-bbox="331 1731 1393 1821"><b>De plus dans la zone Ub1 concernée par les OAP des Tanneries, de la rue des sports,</b> la façade sur rue doit s'implanter dans une bande de 4 m mesurée depuis l'alignement de la voie</p>
<p data-bbox="212 1843 300 1899"><b>Uc2 et Uc3</b></p>	<p data-bbox="331 1843 1393 1899">Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.</p> <p data-bbox="331 1921 1393 2011">Par rapport à la voie et sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement de la voie</p>



Zone	Conditions d'implantation
	<p>Pour les annexes à l'habitation : l'implantation à l'alignement ou avec un retrait minimal de 0.50m.</p> <p><b>Il peut être reporté au document graphique des polygones d'implantation</b> des constructions. Dans ces polygones les règles d'implantation précédemment édictées ne s'imposent pas. Sur les parcelles concernées, les nouvelles constructions sont obligatoirement implantées dans ces polygones. Aucune construction ne peut être admise en dehors de ces polygones sur le tènement foncier considéré sauf les installations techniques, accès, terrasses, balcons</p> <p><b>De plus dans la zone Uc2 concernée par les OAP de la rue des sports</b>, la façade sur rue doit s'implanter dans une bande de 4 m mesurée depuis l'alignement de la voie</p>
Ud	<p>Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.</p> <p>Par rapport à la voie et sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement de la voie</p> <p>Pour les annexes à l'habitation : l'implantation à l'alignement ou avec un retrait minimal de 0.50m.</p> <p><b>Il peut être reporté au document graphique des polygones d'implantation</b> des constructions. Dans ces polygones les règles d'implantation précédemment édictées ne s'imposent pas. Sur les parcelles concernées, les nouvelles constructions sont obligatoirement implantées dans ces polygones. Aucune construction ne peut être admise en dehors de ces polygones sur le tènement foncier considéré sauf les installations techniques, accès, terrasses, balcons</p>
Ue	Les constructions peuvent s'implanter librement
Uf	Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie
Up1 et Up2	<p>Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.</p> <p>Dans le secteur Up1 les constructions respecteront une implantation proche de la voie.</p> <p><b>Il peut être reporté au document graphique des polygones d'implantation</b> des constructions. Dans ces polygones les règles d'implantation précédemment édictées ne s'imposent pas. Sur les parcelles concernées, les nouvelles constructions sont obligatoirement implantées dans ces polygones. Aucune construction ne peut être admise en dehors de ces polygones sur le tènement foncier considéré sauf les installations techniques, accès, terrasses, balcons</p>
Ui et Uia	<p>Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.</p> <p>La bande entre la voie et la construction ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traité dans un espace paysagé.</p> <p>Il est toutefois autorisé en limite les locaux techniques et de poubelles, sous réserve qu'ils soient intégrés à la clôture et au portail d'accès.</p>



## c) Implantations par rapport aux limites séparatives

### **Champ d'application**

Les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

### **Limite d'application de la règle**

Dans les cas où la construction ne s'implante pas en limite, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0.7 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

On rappelle toutefois qu'en application du code civil, aucune construction ou installation ne peut déborder sur la propriété voisine.

### **Dispositions applicables à toutes les zones U**

Pour les piscines autorisées : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Lorsque la limite séparative constitue une limite entre la zone U considérée et la zone A ou la zone N (la limite de la zone Np n'est pas concernée par cette disposition), il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 6m mesurée depuis ladite limite. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

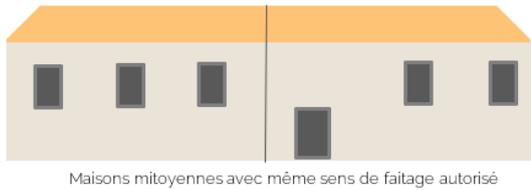
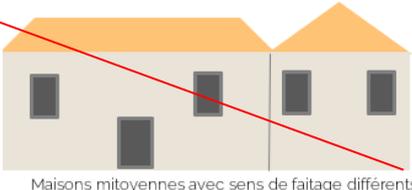
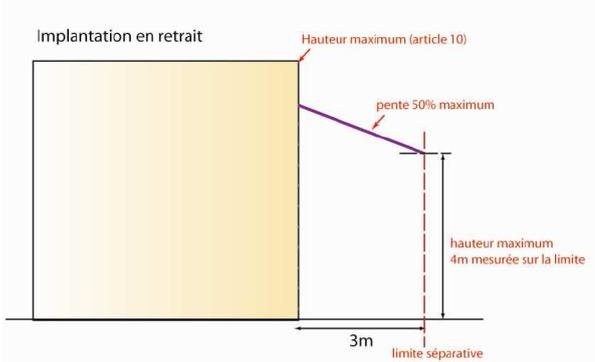
### **Dispositions applicables par zones**

Zone	Conditions d'implantation
Ua1 et Ua2	<p>Pour les constructions implantées dans une bande de 0 à 20m à compter de l'alignement de la voie :</p> <p>Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la voie sauf en cas d'impossibilité technique.</p> <p>Par rapport aux autres limites séparatives de fond :</p> <p>Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) dans cette bande doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4 m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.</p>



Zone	Conditions d'implantation
	<p data-bbox="331 315 1198 389">Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m. Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.</p> <div data-bbox="475 409 1066 772" data-label="Diagram"> <p>Le diagramme illustre une construction en retrait (orange) par rapport à une limite séparative (pointillés) située à 3m. Une pente maximale de 50% est indiquée pour la toiture. La hauteur maximale autorisée est de 4m, mesurée sur la limite séparative.</p> </div> <p data-bbox="331 786 1394 846"><b>Pour les constructions implantées au-delà de la bande de 20m à compter de l'alignement de la voie :</b></p> <p data-bbox="331 864 1394 1016">Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) dans cette bande doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.</p> <p data-bbox="427 1034 1193 1066">Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m</p> <div data-bbox="451 1093 1129 1514" data-label="Diagram"> <p>Ce diagramme est identique au précédent, montrant les règles d'implantation pour une construction dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite.</p> </div> <p data-bbox="331 1554 1394 1706">Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone Ua avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 6m mesurée depuis ladite limite. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'un arbre pour 10m de linéaire au moins.</p> <p data-bbox="331 1724 1394 1912"><b>Il peut être reporté au document graphique des polygones d'implantation</b> des constructions. Dans ces polygones les règles d'implantation précédemment édictées ne s'imposent pas. Sur les parcelles concernées, les nouvelles constructions sont obligatoirement implantées dans ces polygones. Aucune construction ne peut être admise en dehors de ces polygones sur le tènement foncier considéré sauf les installations techniques, accès, terrasses, balcons</p>



Zone	Conditions d'implantation
Ub1 et Ub2	<p><b>Implantation sur limite :</b></p> <p>Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m qu'il y ait ou non une construction sur limite séparative sur le fond voisin.</p> <p>La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë. Dans ce cas les décalages entre les alignements des façades sont possibles, mais les faitages doivent être dans le même sens et alignés.</p> <div style="text-align: center;">  <p>Maisons mitoyennes avec même sens de faitage autorisé</p>  <p>Maisons mitoyennes avec sens de faitage différents : interdit</p> </div> <p><b>Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :</b></p> <p>Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris).</p> <p>Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) dans cette bande, doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4 m (hors éléments techniques).</p> <p>Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.</p> <p>Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone Ub avec la zone A ou la zone N (la limite de la zone Np n'est pas concernée par ces dispositions), il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 6m mesurée depuis ladite limite. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire au moins.</p>

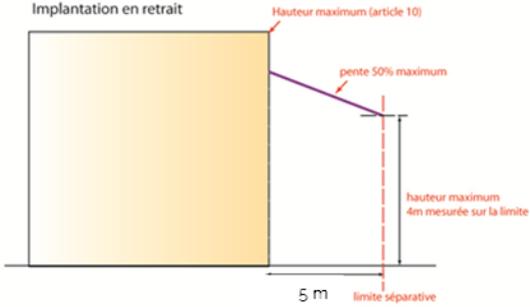


Zone	Conditions d'implantation
	<p>Il peut être reporté au document graphique des polygones d'implantation des constructions. Dans ces polygones les règles d'implantation précédemment édictées ne s'imposent pas. Sur les parcelles concernées, les nouvelles constructions sont obligatoirement implantées dans ces polygones. Aucune construction ne peut être admise en dehors de ces polygones sur le tènement foncier considéré sauf les installations techniques, accès, terrasses, balcons</p> <p>De plus dans la zone Ub1 concernée par les OAP des Tanneries, de la rue des sports, la construction peut s'implanter avec une hauteur maximale à 9 m (au plus haut de la construction) sur limite séparative.</p>
Uc2 et Uc3	<p><b>Implantation sur limite :</b></p> <p>Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m qu'il y ait ou non une construction sur limite séparative sur le fond voisin.</p> <p>La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë. Dans ce cas les décalages entre les alignements des façades sont possibles, mais les faitages doivent être dans le même sens et alignés.</p> <div data-bbox="534 985 1013 1366" style="text-align: center;"> <p>Maisons mitoyennes avec même sens de faitage autorisé</p> <p>Maisons mitoyennes avec sens de faitage différents : interdit</p> </div> <p><b>Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :</b></p> <p>Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 5 m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) dans cette bande, doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.</p> <p>Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 5 m</p> <div data-bbox="478 1713 973 2027" style="text-align: center;"> <p>Implantation en retrait</p> <p>Hauteur maximum (article 10)</p> <p>pente 50% maximum</p> <p>hauteur maximum 4m mesurée sur la limite</p> <p>5m</p> <p>limite séparative</p> </div>



Zone	Conditions d'implantation
	<p>Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone Uc avec la zone A ou la zone N (la limite de la zone Np n'est pas concernée par ces dispositions), il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 6m mesurée depuis ladite limite. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire au moins.</p> <p><b>Il peut être reporté au document graphique des polygones d'implantation</b> des constructions. Dans ces polygones les règles d'implantation précédemment édictées ne s'imposent pas. Sur les parcelles concernées, les nouvelles constructions sont obligatoirement implantées dans ces polygones. Aucune construction ne peut être admise en dehors de ces polygones sur le tènement foncier considéré sauf les installations techniques, accès, terrasses, balcons</p> <p><b>De plus dans la zone Uc2 concernée par les OAP de la rue des sports</b>, la construction peut s'implanter avec une hauteur maximale à 9 m (au plus haut de la construction) sur limite séparative.</p>
Ud	<p><b>Implantation sur limite :</b></p> <p>Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m qu'il y ait ou non une construction sur limite séparative sur le fond voisin.</p> <p>La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë. Dans ce cas les décalages entre les alignements des façades sont possibles, mais les faîtages doivent être dans le même sens et alignés.</p> <div data-bbox="555 1120 1082 1276" style="text-align: center;"> <p>Maisons mitoyennes avec même sens de faitage autorisé</p> </div> <div data-bbox="523 1339 1034 1541" style="text-align: center;"> <p>Maisons mitoyennes avec sens de faitage différents : interdit</p> </div> <p><b>Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :</b></p> <p>Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 5 m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) dans cette bande, doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.</p>



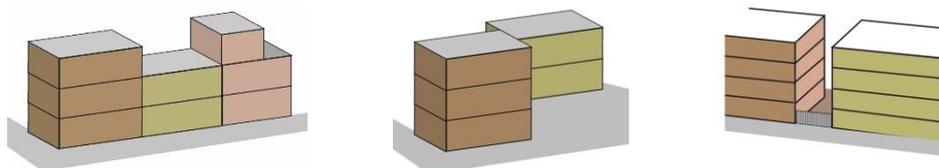
Zone	Conditions d'implantation
	<p>Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 5 m</p>  <p>Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone Ud avec la zone A ou la zone N (la limite de la zone Np n'est pas concernée par ces dispositions), il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 6m mesurée depuis ladite limite. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire au moins.</p> <p><b>Il peut être reporté au document graphique des polygones d'implantation</b> des constructions. Dans ces polygones les règles d'implantation précédemment édictées ne s'imposent pas. Sur les parcelles concernées, les nouvelles constructions sont obligatoirement implantées dans ces polygones. Aucune construction ne peut être admise en dehors de ces polygones sur le tènement foncier considéré sauf les installations techniques, accès, terrasses, balcons</p>
Uf	Les constructions s'implanteront dans la continuité de l'existant
Up1 et Up2	<p>Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.</p> <p>Dans le secteur Up1 les constructions respecteront une implantation proche des limites séparatives ou sur limite séparative</p> <p><b>Il peut être reporté au document graphique des polygones d'implantation</b> des constructions. Dans ces polygones les règles d'implantation précédemment édictées ne s'imposent pas. Sur les parcelles concernées, les nouvelles constructions sont obligatoirement implantées dans ces polygones. Aucune construction ne peut être admise en dehors de ces polygones sur le tènement foncier considéré sauf les installations techniques, accès, terrasses, balcons</p>
Ui et Uia	<p>La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone Ui ou Ui a considérée.</p> <p>Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4m. Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris).</p> <p>En limite de zone Ui, un retrait minimal de 5 m est imposé.</p> <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.</p> <p>Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone Ui avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur</p>



Zone	Conditions d'implantation
	minimale de 6m mesurée depuis ladite limite. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'un arbre pour 10m de linéaire au moins.

#### d) Longueur des constructions

Toute construction d'habitation ayant une façade de plus de 16 m de long devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des trois dimensions (Hauteur -longueur- profondeur). Ce(s) rupture(s) dans la volumétrie doivent garantir une meilleure insertion et éviter un linéaire bâti trop important. La rupture volumétrique devra respecter une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. En cas de contrainte technique particulière et justifiée une marge de manœuvre de 1m peut être autorisée.



Illustrations de ruptures volumétriques

#### e) Coefficient d'emprise au sol (CES)

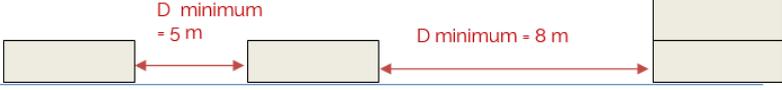
Zone	CES maximal autorisé
Ua1 et Ua2	Non réglementé
Ub1 et Ub2	Non réglementé
Uc2 et Uc3	Non réglementé
Ud	Non réglementé
Ue	Non réglementé
Uf	Non réglementé
Up	Non réglementé
Ui et Uia	Non réglementé



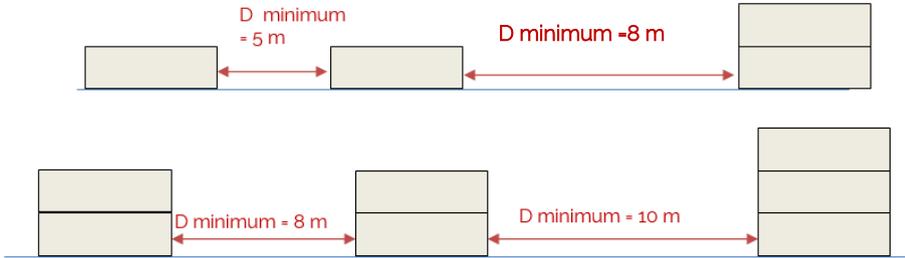
**f) Implantations des constructions les unes par rapport aux autres**

Zone	Conditions d'implantations
Ua1 et Ua2	<p>Si les constructions sont contiguës, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un alignement des faitages, toutefois un léger décalage n'excédant pas 0.50 m est autorisé</li> <li>- Une pente de toit équivalente</li> <li>- Des couleurs de toit équivalentes</li> <li>- Une cohérence d'aspect extérieur</li> </ul>
Ub	<p>Une distance minimale entre les constructions principales est imposée de la façon suivante :</p> <p>Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 5 m. Lorsque les deux constructions sont contiguës la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 5m. La même règle s'applique pour les balcons et terrasses en vis-à-vis en tout point du balcon ou de la terrasse.</p> <p>Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1+ ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m. Lorsque les deux constructions sont contiguës la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 8m. La même règle s'applique pour les balcons et terrasses en vis-à-vis en tout point du balcon ou de la terrasse.</p> <p>Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2+ ou R+2+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 10 m. Lorsque les deux constructions sont contiguës la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 10m. La même règle s'applique pour les balcons et terrasses en vis-à-vis en tout point du balcon ou de la terrasse.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aux piscines et aux petites volumétries et annexes</li> <li>• Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif</li> <li>• Aux équipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>• Aux extensions mesurées (inférieure à 10% de l'emprise au sol) des constructions existantes.</li> </ul> <div style="text-align: center;"> </div> <p><i>NB la petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction quel que soit sa destination dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20m<sup>2</sup> et dont la hauteur au point le plus haut de la construction ne dépasse 3 m.</i></p>
Uc2 et Uc3	<p>Une distance minimale entre les constructions principales est imposée de la façon suivante :</p>



Zone	Conditions d'implantations
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 5 m. Lorsque les deux constructions sont contigües la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 5m. La même règle s'applique pour les balcons et terrasses en vis-à-vis en tout point du balcon ou de la terrasse.</li> <li>• Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1+ ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m. Lorsque les deux constructions sont contigües la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 8m. la même règle s'applique pour les balcons et terrasses en vis-à-vis en tout point du balcon ou de la terrasse</li> </ul> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux piscines et aux petites volumétries et annexes</li> <li>- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif</li> <li>- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>- Aux extensions mesurées (inférieure à 10% de l'emprise au sol) des constructions existantes.</li> </ul> <p>NB la petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction quel que soit sa destination dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur au point le plus haut de la construction ne dépasse 3 m</p> 
Ud	<p><b>Si les constructions sont contigües</b>, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un alignement des faitages, toutefois un léger décalage n'excédant pas 0.50 m est autorisé</li> <li>- Une pente de toit équivalente</li> <li>- Des couleurs de toit équivalentes</li> <li>- Une cohérence d'aspect extérieur</li> </ul> <p><b>Si elles ne sont pas contigües :</b> Une distance minimale entre les constructions principales est imposée de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 5 m. Lorsque les deux constructions sont contigües la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 5m. La même règle s'applique pour les balcons et terrasses en vis-à-vis en tout point du balcon ou de la terrasse.</li> <li>- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1+ ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m. Lorsque les deux constructions sont contigües la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 8m. la même règle s'applique pour les balcons et terrasses en vis-à-vis en tout point du balcon ou de la terrasse</li> <li>- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2+ ou R+2+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 10 m. Lorsque les deux constructions sont contigües la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 10m. . La même règle s'applique pour les balcons et terrasses qui sont en vis-à-vis et se</li> </ul>



Zone	Conditions d'implantations
	<p>mesure en tout point du balcon ou de la terrasse.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux piscines et aux petites volumétries et annexes</li> <li>- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif</li> <li>- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>- Aux extensions mesurées (inférieure à 10% de l'emprise au sol) des constructions existantes.</li> </ul> <p><i>NB la petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction quel que soit sa destination dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur au point le plus haut de la construction ne dépasse 3 m.</i></p> 
Ue	Non réglementé
Uf	Non réglementé
Up1 et Up2	Non réglementé
Ui et Uia	Non réglementé

### **g) Implantations des constructions par rapport aux arbres isolés identifiés au document graphique**

Il est fait obligation pour toute construction abritant des hébergements, des logements, ou des lieux de travail de respecter un retrait d'au moins 3 m vis-à-vis des arbres isolés. Les piscines et annexes pourront s'en rapprocher jusqu'à une distance de 2 m si l'implantation garantit la pérennité du système racinaire des arbres présents.

Ces distances s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0.7 mètre de dépassement du corps principal de la construction.



## B. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### a) Généralités

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

### b) Dispositions applicables à toutes les zones U

#### Traitement des limites des zones U avec les zones A et N

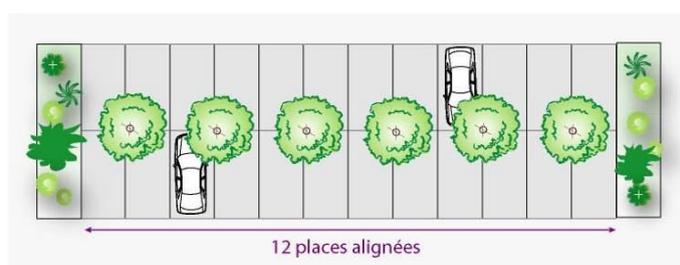
Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone U avec la zone A ou la zone N (hors limites de la zone Np non concernées), il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 6m mesurée depuis ladite limite.

Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige (est considéré comme arbre de haute tige tout arbre qui atteint 3m de hauteur) dans cette bande à raison d'un arbre pour 10m de linéaire au moins.

#### Traitement des aires de stationnement

Il est imposé

- Il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface à l'emplacement des stationnements. Toutefois en cas d'ombrière photovoltaïque, cette densité d'arbres pourra être réalisée sous forme d'ilots végétaux fractionnant les espaces de stationnements ou en bordure des aires des stationnements. De plus dans la zone Ui, au-delà de 12 places alignées, des bandes végétalisées de pleine terre sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2,50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.
- Les surfaces des aires de stationnement seront constituées de matériaux perméables.



- Dans toutes les zones, il est exigé que l'ensemble des eaux pluviales des aires de stationnement véhicules et vélos soient gérées par infiltration sur place que ce soit par des matériaux perméables ou par une gestion par un ouvrage d'infiltration (noues).



## Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales seront végétalisés. Les ouvrages en « bâches » apparentes ou maçonnés sont interdits (des adaptations sont possibles pour les sites industriels). Les noues seront privilégiées, les rétentions enterrées sont autorisées, mais une végétalisation de surface devra être prévue,

## Les espaces communs

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé

Dans toutes les zones Ua1, Ua2, Ub1, Ub2, Uc2, Uc3, Ud, Up1 et Up2, Uf pour les opérations à partir de 5 logements et/ou de 5 lots, il est exigé des espaces communs végétalisés de pleine terre représentant au moins 10% de de la surface totale de l'opération. Ils devront être aménagés et supports d'usages (parcs, aires de jeux, promenades, allées ou promenades plantées le long des voies de desserte ...).

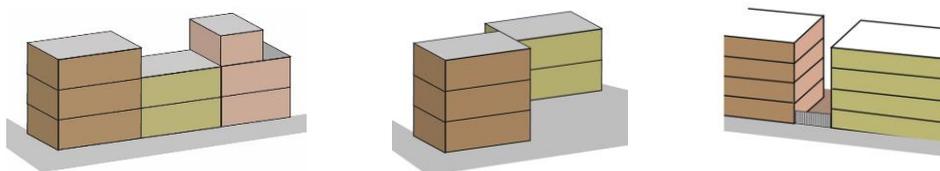
## Plantations

Dès lors qu'un arbre de haute tige est abattu, il devra faire l'objet d'une compensation végétale avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre abattu. Cette replantation doit être réalisée sur la parcelle de l'arbre abattu. **Est considéré comme arbre de haute tige, tout arbre qui atteint au moins 3 m de hauteur.**

Il est imposé la plantation d'un arbre de moyenne ou haute tige ou d'une cépée pour 200 m<sup>2</sup> de terrain total.

L'espace formé par un rayon de 5 m mesuré à partir du tronc des arbres de haute tige (est considéré comme haute tige tout arbre présentant une hauteur supérieure à 3 m) sera maintenu en pleine terre. Toutefois dans le cas d'arbres présents sur le domaine public en particulier le long des voies, cette disposition ne s'applique pas strictement.

Toute construction d'habitation ayant une façade de plus de 16 m de long devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des trois dimensions (Hauteur -longueur- profondeur). Ce(s) rupture(s) dans la volumétrie doivent garantir une meilleure insertion et éviter un linéaire bâti trop important. La rupture volumétrique devra respecter une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. En cas de contrainte technique particulière et justifiée une marge de manœuvre de 1m peut être autorisée.



Illustrations de ruptures volumétriques

Une partie de celles-ci sera traitée avec un système de végétalisation des façades (plantes grimpantes sur treillis par exemple).

Pour les constructions dépassant 2 niveaux sur RDC, il est imposé un système de végétalisation d'une partie des façades (plantes grimpantes sur treillis par exemple).

Lorsque les constructions ne sont pas sur limites séparatives, les limites parcellaires devront être végétalisées sur une largeur minimale de 3m à compter de la limite parcellaire. Lorsque les constructions sont autorisées dans une bande de 0 à 3m de la limite l'espace entre la construction et la limite doit être végétalisé en pleine terre.



Lorsque la limite parcellaire constitue une limite de zone U avec les zones A ou N Une bande de 6 m doit être végétalisée de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux zones Up.

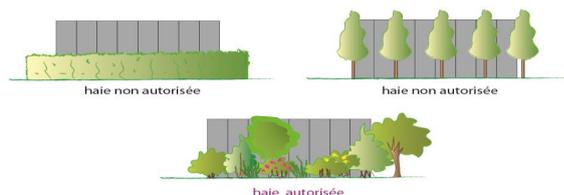
Les espaces végétalisés de pleine terre ne seront pas recouverts de bâches

Les haies seront d'espèces locales et variées avec au moins 3 espèces différentes (les haies monospécifiques des Thuyas, chamaecyparis, sont interdites).

Implantation des stockages et des stationnements : Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.

### Accompagnement paysagé

Les bâtiments d'activités économiques à grande volumétrie (à partir de 20 m de long) et les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages. Il est fortement conseillé de planter des haies communes en limites de parcelles afin de constituer un réseau suffisant pour améliorer la biodiversité.



### c) Dispositions spécifiques applicables par zone

Il est imposé, pour chaque construction, un coefficient de pleine terre végétalisée qui s'applique de la façon suivante :

***Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :** Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Ainsi sont pris en compte les pelouses, jardins d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues... Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen » (sauf si le substrat de terre est supérieur à 0.8 m : profondeur minimale du sol), les pavés ou dalles à joints engazonnés, les espaces en gravillons, galets, en sable ou en gore, les stationnements souterrains recouverts de terre.*

Zone	Coefficient de végétalisation et dispositions spécifiques
Ua1 et Ua2	<p>Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 20% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction.</p> <p>Ces espaces de pleine terre doivent au moins représenter une surface à 8 m2 continus pour être pris en compte dans le calcul du coefficient de végétalisation</p> <p>En zone Ua, il peut être dérogé à l'implantation en alignement de la voie pour un nouvel édifice ou une reconstruction au bénéfice d'une végétalisation verticale de la façade sur rue dans la limite de la surface nécessaire pour assurer l'enracinement des plantes grimpantes en pleine terre.</p>
Ub1 et	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 20% de la



Zone	Coefficient de végétalisation et dispositions spécifiques
Ub2	<p>surface de la parcelle avec un minimum de 200m<sup>2</sup>.</p> <p>Ces espaces de pleine terre doivent au moins représenter une surface à 8 m2 continus pour être pris en compte dans le calcul du coefficient de végétalisation</p>
Uc2	<p>Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 40% de la surface de la parcelle avec un minimum de 200m<sup>2</sup>.</p> <p>Ces espaces de pleine terre doivent au moins représenter une surface à 8 m2 continus pour être pris en compte dans le calcul du coefficient de végétalisation</p>
Uc3	<p>Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 50% de la surface de la parcelle avec un minimum de 300 m<sup>2</sup>.</p> <p>Ces espaces de pleine terre doivent au moins représenter une surface à 8 m2 continus pour être pris en compte dans le calcul du coefficient de végétalisation</p>
Ud	<p>Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 30% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction avec un minimum de 200m<sup>2</sup>.</p> <p>Ces espaces de pleine terre doivent au moins représenter une surface à 8 m2 continus pour être pris en compte dans le calcul du coefficient de végétalisation</p>
Ue	<p>Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 15% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction</p> <p>Lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement de la voie, les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 3 m. Les stockages et stationnements ne sont pas positionnés dans cette bande,</p> <p>Les espaces en limite de zones Ue devront être végétalisés par une haie d'essences variées dans un espace végétalisé d'au moins 3 m de large mesuré depuis la limite de la zone Ue</p>
Uf	<p>Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 30% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction avec un minimum de 200m<sup>2</sup>.</p> <p>Ces espaces de pleine terre doivent au moins représenter une surface à 8 m2 continus pour être pris en compte dans le calcul du coefficient de végétalisation</p>
Up1 et Up2	<p>Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 20% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction</p> <p>Ces espaces de pleine terre doivent au moins représenter une surface à 8 m2 continus pour être pris en compte dans le calcul du coefficient de végétalisation.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones Up1 et Up2 du parc de la mairie.</p>
Ui et Uia	<p>Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 15% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction</p> <p>Lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement de la voie, les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 3 m. Les stockages et stationnements ne sont pas positionnés dans cette bande,</p> <p>Les espaces en limite de zones Ui devront être végétalisés par une haie d'essences variées dans un espace végétalisé d'au moins 3 m de large mesuré depuis la limite de la zone Ui.</p>



Zone	Coefficient de végétalisation et dispositions spécifiques
	Les stockages seront accompagnés par des plantations d'espèces variées

Toutefois dans toutes les zones U, le pourcentage de pleine terre peut être minoré pour les constructions telles qu'existantes à la date d'approbation du PLU dans les limites suivantes :

- Pour permettre une extension dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire
- Pour permettre des piscines dans la limite de 32 m<sup>2</sup> maximum
- Pour permettre une annexe dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol au maximum

## C. Stationnement

### a) Stationnements automobiles

#### Généralités

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles peuvent être substitutives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations (la règle la plus contraignante sera retenue). Le principe est la mutualisation et le foisonnement des stationnements dans les programmes mixtes. Dans ce cas, des places extérieures seront positionnées de manière pertinente par rapport aux usages, en garantissant que les capacités de stationnement seront suffisantes pour chaque usage, .

Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.

Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

Le dimensionnement d'une place de stationnement automobile doit respecter les normes suivantes : 2.5 m X 5 m pour une place standard et 3.30m x 5m pour une place PMR.

Les places en enfilades en sous-sol sont limitées à 20% du nombre total de places en sous-sol.

Les places boxées ne peuvent pas représenter plus de 20% du nombre total des places en sous-sol

En cas d'aménagement d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, les présentes dispositions seront adaptées avec, au minimum, le maintien des places existantes et la création, autant que possible, de places complémentaires en cohérence avec l'importance du projet. Un nombre de places supérieur à celui existant ne sera imposé que lorsque le projet visera à produire au moins deux logements.



## Règle

Il est exigé :

Zone	Règles de stationnement lorsque la sous-destination est autorisée
Ua1 et Ua2	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Pour les opérations d'aménagement ou de construction à partir de 3 logements ou 3 lots :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pour les logements neufs : il est de 2,5 places par logement. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.</li><li>• Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination il est exigé 2,5 places par logement créé. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.</li><li>• Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation il est exigé une place par logement créé.</li><li>• Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.</li><li>• Pour toute opération il est de plus exigé une place visiteur pour 2 logements.</li></ul> <p>Pour les opérations d'aménagement ou de construction portant sur moins de 3 logements ou 3 lots :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pour les logements neufs : il est exigé au moins 3 places par logement. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.</li><li>• Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination il est exigé au moins 3 places par logement créé. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.</li><li>• Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation il est exigé au moins 1 place par logement créé.</li><li>• Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.</li><li>• Pour toute opération il est de plus exigé une place visiteur pour 2 logements.</li></ul>
Ub1 et Ub2 et Ud	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Pour les opérations d'aménagement ou de construction à partir de 3 logements ou 3 lots :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pour les logements neufs : il est de 2,5 places par logement. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.</li><li>• Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination il est exigé 2,5 places par logement créé. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.</li><li>• Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation il est exigé une place par logement créé.</li><li>• Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.</li><li>• Pour toute opération il est de plus exigé une place visiteur pour 2 logements.</li></ul>



Zone	Règles de stationnement lorsque la sous-destination est autorisée
	<p>Pour les opérations d'aménagement ou de construction portant sur moins de 3 logements ou 3 lots :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements neufs : il est exigé au moins 3 places par logement. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.</li> <li>• Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination il est exigé au moins 3 places par logement créé. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.</li> <li>• Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation il est exigé au moins 1 place par logement créé.</li> <li>• Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.</li> <li>• Pour toute opération il est de plus exigé une place visiteur pour 2 logements</li> </ul> <p>Pour les nouvelles constructions à usage d'activités admises en dehors des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Restauration »: il est exigé 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.</p>
<p><b>Uc2 et Uc3 et Uf</b></p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Pour les opérations d'aménagement ou de construction à partir de 3 logements ou 3 lots :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements neufs : il est exigé 2,5 places par logement. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.</li> <li>• Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination il est exigé 2,5 places par logement créé. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.</li> <li>• Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation il est exigé une place par logement créé.</li> <li>• Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.</li> <li>• Pour toute opération il est de plus exigé une place visiteur pour 2 logements.</li> </ul> <p>Pour les opérations d'aménagement ou de construction portant sur moins de 3 logements ou 3 lots :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements neufs : il est exigé au moins 3 places par logement. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.</li> <li>• Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination il est exigé au moins 3 places par logement créé. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.</li> <li>• Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation il est exigé au moins 1 place par logement créé.</li> </ul>



Zone	Règles de stationnement lorsque la sous-destination est autorisée
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.</li> <li>• Pour toute opération il est de plus exigé une place visiteur pour 2 logements</li> </ul> <p>Pour les nouvelles constructions à usage d'activités admises en dehors des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Restauration »: il est exigé 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.</p>
Ue	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Pour les logements autorisés : il est exigé 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement</p> <p>Concernant les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.</p>
Up1 et Up2	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Pour les opérations d'aménagement ou de construction à partir de 3 logements ou 3 lots, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements neufs : il est de 2,5 places par logement. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.</li> <li>• Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination il est exigé 2,5 places par logement créé. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.</li> <li>• Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation il est exigé une place par logement créé.</li> <li>• Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.</li> <li>• Pour toute opération il est de plus exigé une place visiteur pour 2 logements.</li> </ul> <p>Pour les opérations d'aménagement ou de construction portant sur moins 3 logements ou 3 lots il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements neufs : il est exigé au moins 3 places par logement. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.</li> <li>• Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination il est exigé au moins 3 places par logement créé. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.</li> <li>• Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation il est exigé au moins 1 place par logement créé.</li> <li>• Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.</li> <li>• Pour toute opération il est de plus exigé une place visiteur pour 2 logements</li> </ul> <p>Pour les nouvelles constructions à usage d'activités admises en dehors des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Restauration »: il est exigé 1 place</p>



Zone	Règles de stationnement lorsque la sous-destination est autorisée
	<p>par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.</p>
Ui et Uia	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 30 m<sup>2</sup> de S.D.P,</li> <li>• Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place pour 50 m<sup>2</sup> de S.D.P,</li> <li>• Pour les constructions à usage de commerce : une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,</li> <li>• Pour les constructions à usage d'hôtel : deux places pour 3 chambres.</li> </ul>

## b) Stationnement des vélos

Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées à l'intérieur des bâtiments principaux de l'opération ou à l'extérieur de ces derniers sous réserve d'être localisées à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales. Ces places doivent être situées de préférence en rez-de-chaussée et être aisément accessibles depuis les voies publiques.

La surface minimale d'une place de stationnement vélo est de 1.50 m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale

Il est exigé dans toutes les zones U :

Destination	Sous destination	Règle lorsque la sous-destination est autorisée
Habitation	Logement	2 places de stationnement vélos abrités et sécurisés par logement
	Hébergement	1 place de stationnement vélos abrités et sécurisés pour 5 hébergements
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Restauration	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Commerce de gros	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum



Destination	Sous destination	Règle lorsque la sous-destination est autorisée
		de 100 places vélos.
	Hôtel	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Autres hébergements touristiques	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Cinéma	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
<b>-Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Salles d'art et de spectacles	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Équipements sportifs	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Autres équipements recevant du public	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Lieux de culte	-
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	-
<b>Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire</b>	Industrie	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Entrepôt	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100



Destination	Sous destination	Règle lorsque la sous-destination est autorisée
		places vélos.
	Bureau	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Centre de congrès et d'exposition	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	-

### Article 3 - U : Équipements et réseaux

Se référer au titre 2 article 5 « Prescriptions en matière d'équipement et réseaux » commun à toutes les zones.



## TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU distingue les zones AU et les sous-secteurs suivants :

Nom de la zone	Description
1AUb2	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation et à vocation principale résidentielle
2AUc	Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation à vocation principale résidentielle
2AUi	Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation à vocation principale d'activités économiques

### Conditions d'urbanisation :

Les zones 1AUb2 sont ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone 1AUb2 concernée.

Il est rappelé que les zones AU peuvent être concernées par :

- Des risques identifiés sur le plan de zonage, se référer au titre 2 article 3 du présent règlement
- Des servitudes d'utilité publique : se référer aux documents servitude annexés au PLU



## Titre 4.1 : Dispositions applicables aux zones 1AUb2

### Article 1 - 1AUb2 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### A. Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V\* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

##### a) Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	1AUb2
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtel	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
	Lieux de culte	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
<b>Destination</b>	<b>Sous destination</b>	<b>1AUb2</b>



## b) Autres usages

Usages	1AUb2
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumises à déclaration	X
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	X

## B. Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Il est rappelé que les zones AU sont soumises à orientations d'aménagement et de programmation. La constructibilité de ces secteurs est soumise à des prescriptions particulières reportées dans le chapitre 5 « Prescriptions en matière d'équipement et réseaux » en début de règlement. »

## C. Mixité fonctionnelle et sociale

### a) Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

### b) Mixité sociale

Les zones 1AUb2 sont soumises dans leur intégralité à l'article L 151-15 du code de l'urbanisme à ce titre dans tout programme de logements, 50% au minimum du nombre de logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur.

À ce titre pour tout changement de destination à partir de 2 logements créé : 50% au minimum du nombre de logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur.

À ce titre pour tout aménagement d'habitation avec création de logements, à partir de 2 logements créé : 50% au minimum du nombre de logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur.



## Article 2 - 1AUb2 : Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### A. Volumétrie et implantations des constructions

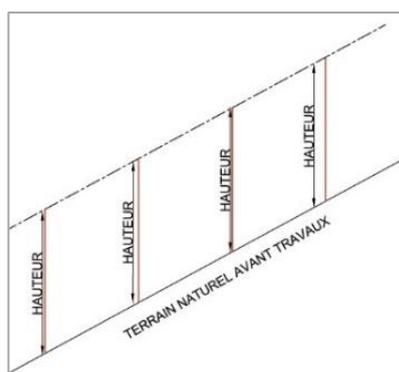
#### a) Hauteur

##### Définition

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

Ainsi les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur : tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.

Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :



##### Dispositions applicables à toutes les zones 1AUb2

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie. Ces installations techniques sont limitées à 1.80 m de hauteur mesurée à partir du dessus du toit.

En cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas en cas :

- De réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
- D'équipement d'intérêt collectif et service public sous réserve que le projet s'intègre dans le tissu urbain dans lequel il s'inscrit ou s'inscrira, et à condition d'être justifié. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, notamment au regard des vues existantes sur le grand paysage.
- Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 4,50 m.



***Définition de l'attique :** Un seul niveau construit en couronnement d'un immeuble avec un retrait par rapport à la façade du bâtiment. Cet attique devra correspondre aux prescriptions suivantes : la surface de plancher du niveau de l'attique ne dépassera pas 50% de la surface de plancher du niveau inférieur direct et comprendra un retrait minimal de 3m de la façade sur au moins une façade. En cas de retrait sur une seule façade : ce sera la plus longue du bâtiment. La toiture de l'attique sera exclusivement en toiture terrasse.*

### Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions de hauteur
1AUb2	<p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus haut (hors élément technique) ne pourra excéder 11 m sans pouvoir excéder 2 niveaux sur Rez de Chaussée (R+2) + combles. Sa hauteur devra être en harmonie avec celle des constructions adjacentes existantes donnant sur la même rue.</p> <p>Lorsque la construction vient s'implanter dans une bande de 8 m à compter de la limite séparative constituant une limite de zone avec une des zones Uc, A ou N la hauteur maximale de la construction dans cette bande de 8 m ne peut excéder 9 mètres et R+1+combles</p>

### **b) Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer**

#### **Champ d'application**

Les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

#### **Limite d'application de la règle**

Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,7 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3,50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-après).



## Dispositions applicables à toutes les zones 1AUB2

Pour les piscines autorisées : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie est exigée.

Une dérogation est possible pour les extensions des constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude.

En cas de reconstruction à l'identique prévue à l'article L111-15 du cu d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions d'implantation
1AUB2	<p>Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.</p> <p>Par rapport à la voie et sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement de la voie</p> <p>Pour les annexes à l'habitation : l'implantation à l'alignement ou avec un retrait minimal de 0.50m.</p> <p>Les implantations des constructions nouvelles principales, devront être avec le sens de la plus grande longueur de la construction parallèle ou perpendiculaire à la voie (ne sont pas concernées, les annexes et les piscines).</p>

### c) Implantations par rapport aux limites séparatives

#### Champ d'application

Les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

#### Limite d'application de la règle

Dans les cas où la construction ne s'implante pas en limite, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0.7 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

On rappelle toutefois qu'en application du code civil, aucune construction ou installation ne peut déborder sur la propriété voisine.



## Dispositions applicables à toutes les zones 1AUb2

Pour les piscines autorisées : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Lorsque la limite séparative constitue une limite entre la zone 1AUb2 considérée et la zone A ou la zone N (la limite de la zone Np n'est pas concernée par cette disposition), il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 6m mesurée depuis ladite limite. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire au moins.

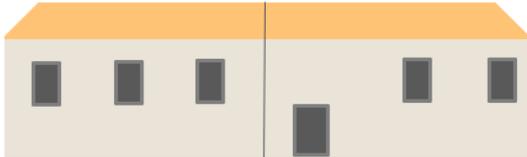
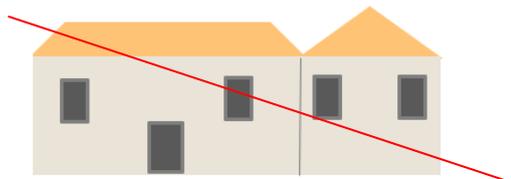
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## Dispositions applicables par zones

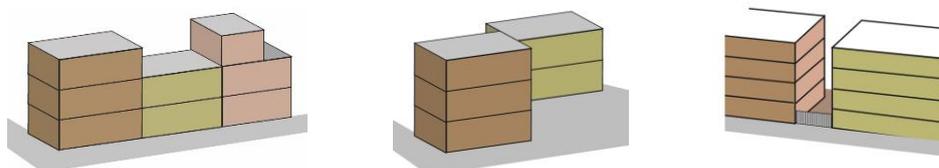
Zone	Conditions d'implantation
1AUb2	<p><b>Implantation sur limite :</b></p> <p>Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m qu'il y ait ou non une construction sur limite séparative sur le fond voisin.</p> <p>La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë. Dans ce cas les décalages entre les alignements des façades sont possibles, mais les faitages doivent être dans le même sens et alignés.</p> <div data-bbox="614 1467 1141 1646"><p>Maisons mitoyennes avec même sens de faitage autorisé</p></div> <div data-bbox="582 1691 1093 1892"><p>Maisons mitoyennes avec sens de faitage différents : interdit</p></div> <p><b>Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris).</li></ul>



Zone	Conditions d'implantation
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) dans cette bande, doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4 m (hors éléments techniques).</li> <li>• Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations. Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m</li> </ul> <div data-bbox="531 584 1054 913" style="text-align: center;"> <p>Implantation en retrait</p> <p>Hauteur maximum (article 10)</p> <p>pente 50% maximum</p> <p>hauteur maximum 4m mesurée sur la limite</p> <p>3m</p> <p>limite séparative</p> </div> <p>Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone 1AUb2 avec la zone A ou la zone N (la limite de la zone Np n'est pas concernée par ces dispositions), il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 6m mesurée depuis ladite limite. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire.</p>

#### d) Longueur des constructions

Toute construction d'habitation ayant une façade de plus de 16 m de long devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des trois dimensions (Hauteur -longueur- profondeur). Ce(s) rupture(s) dans la volumétrie doivent garantir une meilleure insertion et éviter un linéaire bâti trop important. La rupture volumétrique devra respecter une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. En cas de contrainte technique particulière et justifiée une marge de manœuvre de 1m peut être autorisée.



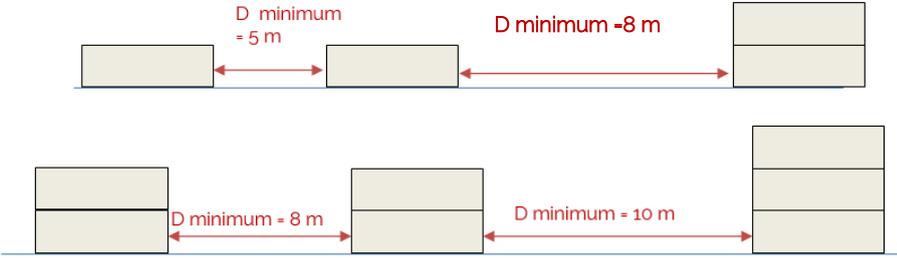
Illustrations de ruptures volumétriques

#### e) Coefficient d'emprise au sol (CES)

Zone	CES maximal autorisé
1AUb2	Non réglementé



**f) Implantations des constructions les unes par rapport aux autres**

Zone	Conditions d'implantations
1Aub2	<p>Une distance minimale entre les constructions principales est imposée de la façon suivante :</p> <p>Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 5 m. Lorsque les deux constructions sont contiguës la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 5m. La même règle s'applique pour les balcons et terrasses en vis-à-vis en tout point du balcon ou de la terrasse.</p> <p>Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1+ ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m. Lorsque les deux constructions sont contiguës la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 8m. La même règle s'applique pour les balcons et terrasses en vis-à-vis en tout point du balcon ou de la terrasse.</p> <p>Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2+ ou R+2+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 10 m. Lorsque les deux constructions sont contiguës la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 10m. La même règle s'applique pour les balcons et terrasses en vis-à-vis en tout point du balcon ou de la terrasse.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aux piscines et aux petites volumétries et annexes</li> <li>• Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif</li> <li>• Aux équipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>• Aux extensions mesurées (inférieure à 10% de l'emprise au sol) des constructions existantes.</li> </ul> <p><i>NB la petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction quel que soit sa destination dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20m<sup>2</sup> et dont la hauteur au point le plus haut de la construction ne dépasse 3 m.</i></p> 



### **g) Implantations des constructions par rapport aux arbres isolés identifiés au document graphique**

Il est fait obligation pour toute construction abritant des hébergements, des logements, ou des lieux de travail de respecter un retrait d'au moins 3 m vis-à-vis des boisements identifiés sur le zonage. Les piscines et annexes pourront s'en rapprocher jusqu'à une distance de 2 m si l'implantation garantit la pérennité du système racinaire des arbres présents.

Ces distances s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0.7 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

## **B. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **a) Généralités**

- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.
- La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

### **b) Dispositions applicables à toutes les zones 1AUb2**

#### **Traitement des limites des zones 1AUb avec les zones A et N**

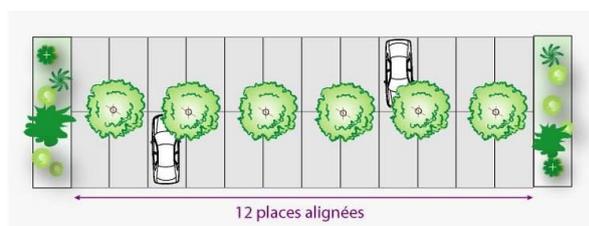
Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone U avec la zone A ou la zone N (hors limites de la zone Np non concernées), il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 6m mesurée depuis ladite limite.

Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'un arbre pour 10m de linéaire au moins.

#### **Traitement des aires de stationnement :**

Il est imposé :

- Il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface à l'emplacement des stationnements. Toutefois en cas d'ombrière photovoltaïque, cette densité d'arbres pourra être réalisée sous forme d'ilots végétaux fractionnant les espaces de stationnements ou en bordure des aires des stationnements. De plus, au-delà de 12 places alignées, des bandes végétalisées de pleine terre sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.
- Les surfaces des aires de stationnement seront constituées de matériaux perméables.



- Dans toutes les zones, il est exigé que l'ensemble des eaux pluviales des aires de stationnement véhicules et vélos soient gérées par infiltration sur place que ce soit par des matériaux perméables ou par une gestion par un ouvrage d'infiltration (noues).



## Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales seront végétalisés. Les ouvrages en « bâches » apparentes ou maçonnés sont interdits (des adaptations sont possibles pour les sites industriels). Les noues seront privilégiées, les rétentions enterrées sont autorisées, mais une végétalisation de surface devra être prévue.

## Les espaces communs

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé

Dans toutes les zones pour les opérations à partir de 5 logements et/ou de 5 lots, il est exigé des espaces communs végétalisés de pleine terre représentant au moins 10% de de la surface totale de l'opération. Ils devront être aménagés et supports d'usages (parcs, aires de jeux, promenades, allées ou promenades plantées le long des voies de desserte ...).

## Plantations

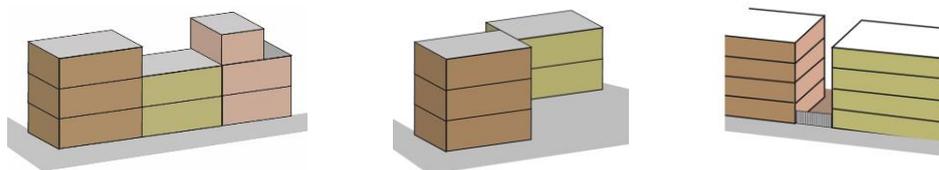
Dès lors qu'un arbre de haute tige est abattu, il devra faire l'objet d'une compensation végétale avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre abattu. Cette replantation doit être réalisée sur la parcelle de l'arbre abattu. **Est considéré comme arbre de haute tige, tout arbre qui atteint au moins 3 m de hauteur.**

Il est imposé la plantation d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain total.

L'espace formé par un rayon de 5 m mesuré à partir du tronc des arbres de haute tige (est considéré comme haute tige tout arbre présentant une hauteur supérieure à 3 m) sera maintenu en pleine terre.

Pour les nouvelles constructions principales quelle que soit la destination, il est exigé une végétalisation de pleine terre en pied de construction sur au moins un tiers du linéaire de façades et sur une largeur d'au moins deux mètres. En cas d'implantation à l'alignement des voies, cette végétalisation sera réalisée sur les côtés ou sur la façade arrière.

Toute construction d'habitation ayant une façade de plus de 15 m de long devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des trois dimensions (Hauteur -longueur- profondeur). Ce(s) rupture(s) dans la volumétrie doivent garantir une meilleure insertion et éviter un linéaire bâti trop important. La rupture volumétrique devra respecter une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Illustrations de ruptures volumétriques

Une partie de celles-ci sera traitée avec un système de végétalisation des façades (plantes grimpantes sur treillis par exemple).

Pour les constructions dépassant 2 niveaux sur RDC, il est imposé un système de végétalisation d'une partie des façades (plantes grimpantes sur treillis par exemple).



Lorsque les constructions ne sont pas sur limites séparatives, les limites parcellaires devront être végétalisées sur une largeur minimale de 3m à compter de la limite parcellaire. Lorsque les constructions sont autorisées dans une bande de 0 à 3m de la limite l'espace entre la construction et la limite doit être végétalisé en pleine terre.

Lorsque la limite parcellaire constitue une limite de zone U avec les zones A ou N Une bande de 6 m doit être végétalisée de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux zones Up.

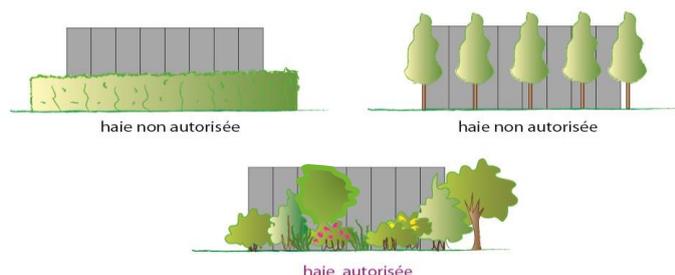
Les espaces végétalisés de pleine terre ne seront pas recouverts de bâches

Les haies seront d'espèces locales et variées avec au moins 3 espèces différentes (les haies monospécifiques des Thuyas, chamaecyparis, sont interdites).

Implantation des stockages et des stationnements : Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.

### Accompagnement paysagé

Les bâtiments d'activités économiques à grande volumétrie (à partir de 20 m de long) et les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



### c) Dispositions spécifiques applicables par zone

Il est imposé, pour chaque construction, un coefficient de pleine terre végétalisée qui s'applique de la façon suivante :

***Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :** Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Ainsi sont pris en compte les pelouses, jardins d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues... Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen » (sauf si le substrat de terre est supérieur à 0.8 m), les pavés ou dalles à joints engazonnés, les espaces en gravillons, galets, en sable ou en gore, les stationnements souterrains recouverts de terre.*



Zone	Coefficient de végétalisation et dispositions spécifiques
1AUb2	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 20% de la surface de la parcelle avec un minimum de 200m <sup>2</sup> .  Ces espaces de pleine terre doivent au moins représenter une surface à 8 m2 continus pour être pris en compte dans le calcul du coefficient de végétalisation

## C. Stationnement

### a) Stationnements automobiles

#### Généralités

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles peuvent être substitutives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations (la règle la plus contraignante sera retenue). Le principe est la mutualisation et le foisonnement des stationnements dans les programmes mixtes. Dans ce cas, des places extérieures seront positionnées de manière pertinente par rapport aux usages, en garantissant que les capacités de stationnement seront suffisantes pour chaque usage, .

Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.

Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

Le dimensionnement d'une place de stationnement automobile doit respecter les normes suivantes : 2.5 m X 5 m pour une place standard et 3.30m x 5m pour une place PMR.

Les places en enfilades en sous-sol sont limitées à 20% du nombre total de places en sous-sol.

Les places boxées ne peuvent pas représenter plus de 20% du nombre total des places en sous-sol

En cas d'aménagement d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, les présentes dispositions seront adaptées avec, au minimum, le maintien des places existantes et la création, autant que possible, de places complémentaires en cohérence avec l'importance du projet. Un nombre de places supérieur à celui existant ne sera imposé que lorsque le projet visera à produire au moins deux logements.

#### Règles

Il est exigé dans toutes les 1AUb2 :

Zone	Règles dans toutes les zones 1AUb2 lorsque la sous-destination est autorisée
1AUb2	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.  Pour les opérations d'aménagement ou de construction à partir de 3 logements ou 3 lots :  • Pour les logements neufs : il est de 2.5 places par logement. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.



Zone	Règles dans toutes les zones 1Aub2 lorsque la sous-destination est autorisée
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination il est exigé 2.5 places par logement créé. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.</li> <li>• Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation il est exigé une place par logement créé.</li> <li>• Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.</li> <li>• Pour toute opération il est de plus exigé une place visiteur pour 2 logements.</li> </ul> <p>Pour les opérations d'aménagement ou de construction portant sur moins 3 logements ou 3 lots :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements neufs : il est exigé au moins 3 places par logement. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.</li> <li>• Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination il est exigé au moins 3 places par logement créé. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.</li> <li>• Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation il est exigé au moins 1 place par logement créé.</li> <li>• Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.</li> <li>• Pour toute opération il est de plus exigé une place visiteur pour 2 logements</li> </ul> <p>Pour les nouvelles constructions à usage d'activités admises en dehors des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Restauration » : il est exigé 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.</p>

## b) Stationnement des vélos

Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées à l'intérieur des bâtiments principaux de l'opération ou à l'extérieur de ces derniers sous réserve d'être localisées à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales. Ces places doivent être situées de préférence en rez-de-chaussée et être aisément accessibles depuis les voies publiques.

La surface minimale d'une place de stationnement vélo est de 1.50 m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale



Il est exigé dans toutes les zones 1AUB2 :

Destination	Sous destination	Toutes les zones 1AUB2 lorsque la sous-destination est autorisée
Habitati on	Logement	2 places de stationnement vélos abrités et sécurisés par logement
	Hébergement	1 place de stationnement vélos abrités et sécurisés pour 5 hébergements
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Restauration	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Commerce de gros	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Hôtel	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Autres hébergements touristiques	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Cinéma	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
-Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Salles d'art et de spectacles	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Équipements sportifs	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Autres équipements	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont



Destination	Sous destination	Toutes les zones 1AUb2 lorsque la sous-destination est autorisée
	recevant du public	obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Lieux de culte	-
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	-
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Entrepôt	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Bureau	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Centre de congrès et d'exposition	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	-

### Article 3 - 1AUb2 : Équipements et réseaux

Se référer au titre 2 article 5 « Prescriptions en matière d'équipement et réseaux » commun à toutes les zones.



## Titre 4.2 : Dispositions applicables aux zones 2AUi

### Article 1 - 2AUi : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### A. Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V\* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

##### a) Destinations et sous destinations :

Aucune construction, installation, aucun aménagement n'est autorisé jusqu'à l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

##### b) Autres usages

Usages	2AUi
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumises à déclaration	X
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	X

#### B. Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Non concerné

#### C. Mixité fonctionnelle et sociale

##### a) Mixité fonctionnelle

Non réglementé



**b) Mixité sociale**

Non réglementé

## Article 2 - ZAUi : Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### **A. Volumétrie et implantations des constructions**

**a) Hauteur**

Non réglementé jusqu'à ouverture à l'urbanisation de la zone.

**b) Implantations**

Non réglementé jusqu'à ouverture à l'urbanisation de la zone.

### **B. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Non réglementé jusqu'à ouverture à l'urbanisation de la zone.

### **C. Stationnement**

Non réglementé jusqu'à ouverture à l'urbanisation de la zone.

## Article 3 - ZAUi : Équipement et réseaux

Se référer au titre 2 article 5 « Prescriptions en matière d'équipement et réseaux » commun à toutes les zones.



## Titre 4.3 : Dispositions applicables aux zones 2AUc

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUc ne pourra être effective par évolution du PLU qu'une fois les travaux d'extension du réseau d'assainissement et de mise en séparatif achevés.

### Article 1 - 2AUc : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### A. Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V\* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

##### a) Destinations et sous destinations :

Aucune construction, installation, aucun aménagement n'est autorisé jusqu'à l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

##### b) Autres usages

Usages	2AUc
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumises à déclaration	X
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	X

#### B. Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Non concerné

#### C. Mixité fonctionnelle et sociale

##### a) Mixité fonctionnelle

Non réglementé jusqu'à ouverture à l'urbanisation de la zone.



**b) Mixité sociale**

Non réglementé jusqu'à ouverture à l'urbanisation de la zone.

## Article 2 - ZAUc : Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### **A. Volumétrie et implantations des constructions**

**a) Hauteur**

Non réglementé jusqu'à ouverture à l'urbanisation de la zone.

**b) Implantations**

Non réglementé jusqu'à ouverture à l'urbanisation de la zone.

### **B. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Non réglementé jusqu'à ouverture à l'urbanisation de la zone.

### **C. Stationnement**

Non réglementé jusqu'à ouverture à l'urbanisation de la zone.

## Article 3 - ZAUc : Équipement et réseaux

Se référer au titre 2 article 5 « Prescriptions en matière d'équipement et réseaux » commun à toutes les zones.



## TITRE 5– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le PLU distingue les zones A suivantes :

Nom de la zone	Description
A	Zone agricole
As	Zone agricole inconstructible

Il est rappelé que les zones A peuvent être concernées par :

- Des risques identifiés sur le plan de zonage, se référer au titre 2 article 3 du présent règlement
- Des servitudes d'utilité publique : se référer aux document servitude annexé au PLU



## Article 1 - A : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### A. Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V\* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

#### a) Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	A	As
Habitation	Logement	V*4	V*4
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hôtel	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
	Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V*5	V*6
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Équipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
	Lieux de culte	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V*7	X
	Exploitation forestière	X	X
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X



## b) **Autres usages**

Usages	A	As
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	N°8	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X
Les ICPE soumises à déclaration	V*9	X
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	V*9	X

## **B. Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations**

**N°4:** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

### - **Nouvelles habitations :**

- Elles ne sont autorisées que pour les exploitations agricoles professionnelles si elles sont nécessaires sur l'exploitation. Elles sont considérées comme local accessoire à l'exploitation et doivent être regroupées avec les constructions techniques agricoles de façon rapprochée (moins de 100 m).
- Elles sont limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### - **Habitations existantes :**

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 50m<sup>2</sup> sont autorisés :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :
  - 30% de la surface de plancher de l'habitation
  - 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
- Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser 2 annexes par habitation et 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et 3,50 m de hauteur totale. Les annexes et piscines doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée en tout point de l'annexe.
- Une piscine si elle est liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée en tout point du bord extérieur du bassin hors plages) et d'une surface maximale de bassin de 40m<sup>2</sup>.



## - Changements de destination

Les changements de destination identifiés sont autorisés pour les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme de la façon suivante :

N° du changement de destination	Règles
CD01	<p>Le changement de destination est autorisé dans les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le changement de destination est autorisé uniquement pour les destinations industrielles et artisanales de production sans surface de vente ni surface dédiée au logement.</li> <li>• Les espaces extérieurs qui accompagnent ce changement de destination ne doivent pas être imperméabilisés. Les surfaces en pleine terre existantes doivent être maintenues en pleine terre végétalisée.</li> <li>• Les stationnements doivent être végétalisés avec un arbre de haute tige pour 2 stationnements,</li> <li>• Les aires de stationnements doivent être intégralement traitées en matériaux perméables</li> <li>• La plantation d'une haie bocagère d'espèces locales excluant les conifères doit accompagner le pourtour des aires de stationnements.</li> </ul>
CD02 à CD12	<p>Le changement de destination est autorisé vers la sous-destination logement. Dans ce cas pour tout changement de destination à partir de 2 logements créé : 50% au minimum du nombre de logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur</p> <p>Pour tout aménagement d'habitation existante avec création de logements, à partir de 2 logements créé : 50% au minimum du nombre de logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur.</p>

**N°5 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées sous réserve qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. De plus les dispositifs de production photovoltaïque au sol sont interdits quels que soit leur hauteur et espacements.

**\*N°6 :** La sous-destination concernée est autorisée uniquement s'il s'agit d'aménagements liés à la gestion des risques. De plus les dispositifs de production photovoltaïque au sol sont interdits quels que soit leur hauteur et espacements.

**N°7 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées à une exploitation agricole professionnelle telle que définie dans le titre 1 soit :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole professionnelle. Si des dispositifs de production d'énergie renouvelables sont envisagés sur de nouvelles constructions agricoles, la construction agricole doit être dimensionnée pour le besoin agricole et non pour le besoin de la production d'énergie. La surface de la construction devra être justifiée.
- Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;



- Les installations de production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**N°8 :** Pour les exploitations agricoles professionnelles, les seuls dépôts organiques d'origine végétale ou animale nécessaires à l'activité agricole sont autorisés ainsi que les affouillements/exhaussements nécessaires à la requalification des retenues collinaires.

**N°9 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires à l'activité agricole.

## C. Mixité fonctionnelle et sociale

### a) Mixité fonctionnelle

Non réglementé

### b) Mixité sociale

Pour toute création de logements par changement de destination, ou réaménagement de construction, il est exigé la production de 50% de logements locatifs sociaux à partir du deuxième logement créé.

## Article 2 - A : Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

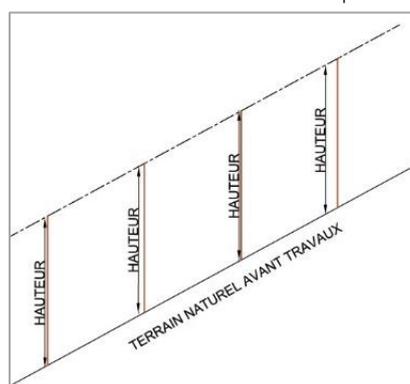
### A. Volumétrie et implantations des constructions

#### a) Hauteur

##### Définition

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

Ainsi les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur : tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie. Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :



### **Dispositions applicables à toutes les zones A et As**

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie. Ces installations techniques sont limitées à 1.80 m de hauteur mesurée à partir du dessus du toit.

En cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas en cas :

- De réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
- D'équipement d'intérêt collectif et service public sous réserve que le projet s'intègre dans le contexte paysager dans lequel il s'inscrit ou s'inscrira, et à condition d'être justifié. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, notamment au regard des vues existantes sur le grand paysage.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3,50 m.

### **Dispositions spécifiques applicables par zone**

Zone	Conditions de hauteur
A et As	La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à 9 mètres et R+1+Toit La hauteur des constructions agricoles est limitée à 12 m

### **b) Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer**

#### **Champ d'application**

Les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

#### **Limite d'application de la règle**

Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,7 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3,50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-contre)).

### **Dispositions applicables à toutes les zones A et As**

Pour les piscines autorisées : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie, est exigée.

Une dérogation est possible pour les extensions des constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude.



En cas de reconstruction à l'identique prévue à l'article L111-15 du cu d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions d'implantation
A et As	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.

### c) Implantations par rapport aux limites séparatives

#### Champ d'application

Les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol

#### Limite d'application de la règle

Dans les cas où la construction ne s'implante pas en limite, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0.7 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

On rappelle toutefois qu'en application du code civil, aucune construction ou installation ne peut déborder sur la propriété voisine.

#### Dispositions applicables à toutes les zones A et As

Pour les piscines autorisées : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Lorsque la limite séparative constitue une limite entre la zone A considérée et la zone U ou AU un retrait de 6 m est exigé par rapport à ladite limite.

Une dérogation est possible pour les extensions des constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

### Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions d'implantation
A et As	Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 5 m des limites séparatives Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone A avec une zone U ou avec une zone AU, ou avec une zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 6m mesurée depuis ladite limite.



#### **d) Coefficient d'emprise au sol (CES)**

Zone	CES maximal autorisé
A et As	Non réglementé

### **B. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **a) Généralités**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

#### **b) Dispositions applicables à toutes les zones U**

##### **Traitement des limites des zones U avec les zones A et N**

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone A avec la zone U ou la zone AU, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 6m mesurée depuis ladite limite.

##### **Traitement des aires de stationnement**

Dans toutes les zones, il est exigé que l'ensemble des eaux pluviales des aires de stationnement véhicules et vélos soient gérées par infiltration sur place que ce soit par des matériaux perméables ou par une gestion par un ouvrage d'infiltration (noues).

##### **Ouvrages de gestion des eaux pluviales**

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés. Les ouvrages en « bâches » apparentes ou maçonnés sont interdits. Les noues seront privilégiées, les rétentions enterrées sont autorisées, mais une végétalisation de surface devra être prévue,

##### **Plantations**

Pour les nouvelles constructions principales autorisées, il est exigé une végétalisation de pleine terre en pied de construction sur au moins un tiers du linéaire de façades et sur une largeur d'au moins deux mètres.

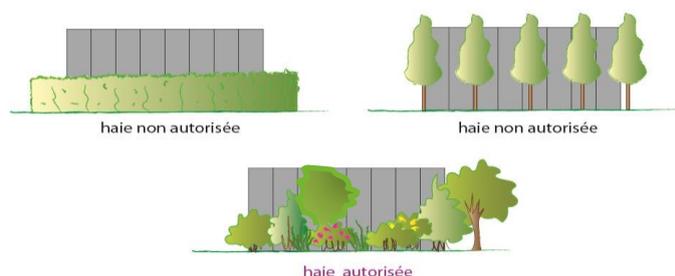
Les espaces végétalisés de pleine terre ne seront pas recouverts de bâches

Les haies seront d'espèces locales et variées avec au moins 3 espèces différentes (les haies monospécifiques des Thuyas, chamaecyparis, sont interdites).



## Accompagnement paysagé

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long) et les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



*Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée : Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Ainsi sont pris en compte les pelouses, jardins d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues... Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen » (sauf si le substrat de terre est supérieur à 0.8 m), les pavés ou dalles à joints engazonnés, les espaces en gravillons, galets, en sable ou en gore, les stationnements souterrains recouverts de terre.*

## C. Stationnement

### a) Stationnements automobiles

#### Généralités

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination, lorsque celles-ci sont autorisées

Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

Le dimensionnement d'une place de stationnement automobile doit respecter les normes suivantes : 2.5 m X 5 m



## Règles

Destination	Sous destination	Toutes les zones A et As
Habitati on	Logement	Il est exigé au moins 2 places par logement créé par construction ou changement de destination s'ils sont autorisés
	Hébergement	Construction non autorisée dans la zone
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Construction non autorisée dans la zone
	Restauration	Construction non autorisée dans la zone
	Commerce de gros	Construction non autorisée dans la zone
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Construction non autorisée dans la zone
	Hôtel	Construction non autorisée dans la zone
	Autres hébergements touristiques	Construction non autorisée dans la zone
	Cinéma	Construction non autorisée dans la zone
-Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Construction non autorisée dans la zone
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place minimum pour 30 m2 de surface de plancher
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Construction non autorisée dans la zone
	Salles d'art et de spectacles	Construction non autorisée dans la zone
	Équipements sportifs	Construction non autorisée dans la zone
	Autres équipements recevant du public	Construction non autorisée dans la zone
	Lieux de culte	Construction non autorisée dans la zone
Exploi tation agrico le et foresti	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	Construction non autorisée dans la zone
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	Si autorisé dans le cadre d'un STECAL ou d'un changement de destination : 1 place minimum pour 100 m2 de surface de plancher et aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les stationnements doivent être végétalisés avec un arbre de haute tige pour 2 stationnements,</li> <li>• Les aires de stationnements doivent être intégralement traitées en matériaux perméables</li> <li>• La plantation d'une haie bocagère d'espèces locales excluant les conifères doit accompagner le pourtour des aires de stationnements</li> </ul>
	Entrepôt	Construction non autorisée dans la zone



Destination	Sous destination	Toutes les zones A et As
	Bureau	Construction non autorisée dans la zone
	Centre de congrès et d'exposition	Construction non autorisée dans la zone
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Construction non autorisée dans la zone

## b) Stationnements des vélos

Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées à l'intérieur des bâtiments principaux de l'opération ou à l'extérieur de ces derniers sous réserve d'être localisées à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales. Ces places doivent être situées de préférence en rez-de-chaussée et être aisément accessibles depuis les voies publiques.

La surface minimale d'une place de stationnement vélo est de 1,5m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Destination	Sous destination	Toutes les zones A et As
<b>Habit ation</b>	Logement	-
	Hébergement	Construction non autorisée dans la zone
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Construction non autorisée dans la zone
	Restauration	Construction non autorisée dans la zone
	Commerce de gros	Construction non autorisée dans la zone
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Construction non autorisée dans la zone
	Hôtel	Construction non autorisée dans la zone
	Autres hébergements touristiques	Construction non autorisée dans la zone
	Cinéma	Construction non autorisée dans la zone
<b>-Équipements d' intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués	Construction non autorisée dans la zone
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires en cas d'aménagement d'une aire de stationnement automobile et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Construction non autorisée dans la zone
	Salles d'art et de spectacles	Construction non autorisée dans la zone
	Équipements sportifs	Construction non autorisée dans la zone
	Autres équipements recevant du public	Construction non autorisée dans la zone
	Lieux de culte	Construction non autorisée dans la zone



Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	Construction non autorisée dans la zone
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	Si autorisé dans le cadre d'un STECAL ou d'un changement de destination : Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Entrepôt	Construction non autorisée dans la zone
	Bureau	Construction non autorisée dans la zone
	Centre de congrès et d'exposition	Construction non autorisée dans la zone
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé dans la zone

### Article 3 - A : Équipement et réseaux

Se référer au titre 2 article 5 « Prescriptions en matière d'équipement et réseaux » commun à toutes les zones.



## TITRE 6– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont dites " zones N " : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le PLU distingue les zones N et les sous-secteurs suivants :

Nom de la zone	Sous-secteurs	Description
N		Zone naturelle de protection des milieux naturels, des continuités écologiques et des paysages
Nj		Zone naturelle de jardins partagés ou jardins familiaux (STECAL). Cette zone peut être considérée comme un STECAL permettant de construire de façon très limitée des abris de jardins uniquement en lien avec l'activité de jardin.
NL	NL1	Zone naturelle de loisirs existants permettant les constructions de façon très limitées Ce sous-secteur NL1 peut être considérée comme un STECAL permettant de construire de façon très limitée uniquement en lien avec les activités de loisirs présentes.
	NL2	Zone naturelle de loisirs existants ne permettant pas de nouvelles constructions. Ce sous-secteur NL2 n'est pas un STECAL n'autorisant pas de constructions nouvelles en plus de celles autorisées dans la zone, il permet uniquement les aménagements extérieurs en lien avec les activités de loisirs existantes sans construction.
Np		Zone naturelle de protection patrimoniale et paysagère (parcs)

Il est rappelé que les zones N peuvent être concernées par :

- Des risques identifiés sur le plan de zonage, se référer au titre 2 article 3 du présent règlement
- Des servitudes d'utilité publique : se référer aux document servitude annexé au PLU



## Article 1 - N : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### A. Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V\* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

#### a) Destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	N	NL1	NL2	Nj	Np
Habitation	Logement	V*10	V*10	X	X	V*10
	Hébergement	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X
	Hôtel	X	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V*6	V*6	V*6	X	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X
<b>Destination</b>	<b>Sous destination</b>	<b>N</b>	<b>NL1</b>	<b>NL2</b>	<b>Nj</b>	<b>Np</b>



## b) Autres usages

Usages	N	NL1	NL2	Nj	Np
Les dépôts de matériaux non organiques, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X	X	X	X
Les équipements et aménagements liés à la mobilité	V	V	V	V	V
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X	X	X	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X	X	X
Les ICPE soumises à déclaration	X	X	X	X	X
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	X	X	X	X	X
Abris de jardin sans lien avec une habitation	X	X	X	N°11	X

## B. Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

**N°6** : La sous-destination concernée est autorisée uniquement s'il s'agit d'aménagements liés à la gestion des risques. De plus les dispositifs de production photovoltaïque au sol sont interdits quels que soit leur hauteur et espacements.

**N°10**: Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

### - Habitations existantes :

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 50 m<sup>2</sup> sont autorisés :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :
  - 30% de la surface de plancher de l'habitation
  - 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
- Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser 2 annexes par habitation et 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et 3,50 m de hauteur totale. Les annexes et piscines doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée en tout point de l'annexe.
- Une piscine si elle est liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée en tout point du bord extérieur du bassin hors plages) et d'une surface maximale de bassin de 40 m<sup>2</sup>.



### - Changements de destination :

Les changements de destination identifiés sont autorisés pour les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme de la façon suivante :

N° du changement de destination	Règles
CD02 à CD12	<p>Le changement de destination est autorisé vers la sous-destination logement. Dans ce cas pour tout changement de destination à partir de 2 logements créé : 50% au minimum du nombre de logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur</p> <p>Pour tout aménagement d'habitation existante avec création de logements, à partir de 2 logements créé : 50% au minimum du nombre de logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur.</p>

**N°11** :: Les abris de jardins sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol maximale de 10 m<sup>2</sup> et de 2.50 m de hauteur mesurée au point le plus haut de la construction.

## C. Mixité fonctionnelle et sociale

### a) Mixité fonctionnelle

Non réglementé

### b) Mixité sociale

Pour toute création de logements par changement de destination, ou réaménagement de construction, il est exigé la production de 50% de logements locatifs sociaux à partir du deuxième logement créé.

## Article 2 - N : Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### A. Volumétrie et implantations des constructions

#### a) Hauteur

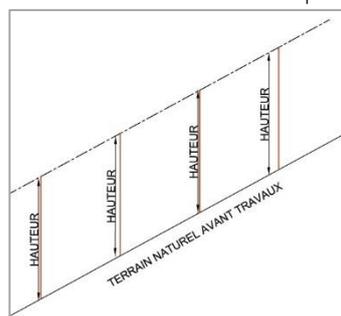
##### **Définition**

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

Ainsi les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur : tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.



Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :



### Dispositions applicables à toutes les zones N, N1, N2, Nj, Np,

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie. Ces installations techniques sont limitées à 1.80 m de hauteur mesurée à partir du dessus du toit.

En cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas en cas :

- De réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
- D'équipement d'intérêt collectif et service public sous réserve que le projet s'intègre dans le contexte paysager dans lequel il s'inscrit ou s'inscrira, et à condition d'être justifié. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, notamment au regard des vues existantes sur le grand paysage.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3,50 m.

### Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions de hauteur
N, N1, N2, Nj, Np,	La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 9 mètres et R+1+Toit Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 4 m.

### b) Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

#### Champ d'application

Les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

#### Limite d'application de la règle

Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans



la limite de 0.7 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3,50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-contre)).

### **Dispositions applicables à toutes les zones**

Pour les piscines autorisées : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie, est exigée.

Une dérogation est possible pour les extensions des constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude.

En cas de reconstruction à l'identique prévue à l'article L111-15 du cu d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **Dispositions spécifiques applicables par zone**

Zone	Conditions d'implantation
N, N1, N2, Nj, Np,	Les constructions autorisées s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.

### **c) Implantations par rapport aux limites séparatives**

#### **Champ d'application**

Les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

#### **Limite d'application de la règle**

Dans les cas où la construction ne s'implante pas en limite, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0.7 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

On rappelle toutefois qu'en application du code civil, aucune construction ou installation ne peut déborder sur la propriété voisine.

### **Dispositions applicables à toutes les zones**

Pour les piscines autorisées : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Une dérogation est possible pour les extensions des constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude.



En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol

Zone	Conditions d'implantation
N, N1, N2, Nj, Np,	Les constructions autorisées s'implantent avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives

#### d) **Coefficient d'emprise au sol (CES)**

Zone	CES maximal autorisé
N, N1, N2, Nj, Np,	Non réglementé

## B. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### a) **Généralités**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

### b) **Dispositions applicables à toutes les zones N, N1, N2, Nj, Np.**

#### **Traitement des aires de stationnement**

Dans toutes les zones, il est exigé que l'ensemble des eaux pluviales des aires de stationnement véhicules et vélos soient gérées par infiltration sur place que ce soit par des matériaux perméables ou par une gestion par un ouvrage d'infiltration (noues).

#### **Ouvrages de gestion des eaux pluviales**

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés. Les ouvrages en « bâches » apparentes ou maçonnés sont interdits. Les noues seront privilégiées, les rétentions enterrées sont autorisées, mais une végétalisation de surface devra être prévue,

#### **Plantations**

Pour les nouvelles constructions principales autorisées, il est exigé une végétalisation de pleine terre en pied de construction sur au moins un tiers du linéaire de façades et sur une largeur d'au moins deux mètres.

Les espaces végétalisés de pleine terre ne seront pas recouverts de bâches

Les haies seront d'espèces locales et variées avec au moins 3 espèces différentes (les haies



monospécifiques des Thuyas, chamaecyparis, sont interdites).

**Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :** Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Ainsi sont pris en compte les pelouses, jardins d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues... Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen » (sauf si le substrat de terre est supérieur à 0.8 m), les pavés ou dalles à joints engazonnés, les espaces en gravillons, galets, en sable ou en gore, les stationnements souterrains recouverts de terre.

## C. Stationnement

### a) Stationnements automobiles

#### Généralités

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination, lorsque celles-ci sont autorisées

Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

Le dimensionnement d'une place de stationnement automobile doit respecter les normes suivantes : 2.5 m X 5 m

#### Règles

Il est exigé :

Destination	Sous destination	Toutes les zones N, N1, N2, Nj, Np, Lorsque les sous-destinations sont autorisées
Habitati on	Logement	Il est exigé au moins 2 places par logement créé par construction ou changement de destination s'ils sont autorisés
	Hébergement	Construction non autorisée dans la zone
de activités et commerce service	Artisanat et commerce de détail	Construction non autorisée dans la zone
	Restauration	Construction non autorisée dans la zone
	Commerce de gros	Construction non autorisée dans la zone
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Construction non autorisée dans la zone
	Hôtel	Construction non autorisée dans la zone
	Autres hébergements touristiques	Construction non autorisée dans la zone



Destination	Sous destination	Toutes les zones N, N1, N2, Nj, Np, Lorsque les sous-destinations sont autorisées
	Cinéma	Construction non autorisée dans la zone
-Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Construction non autorisée dans la zone
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place minimum pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Construction non autorisée dans la zone
	Salles d'art et de spectacles	Construction non autorisée dans la zone
	Équipements sportifs	Construction non autorisée dans la zone
	Autres équipements recevant du public	Construction non autorisée dans la zone
	Lieux de culte	Construction non autorisée dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Construction non autorisée dans la zone
	Exploitation forestière	Construction non autorisée dans la zone
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	Construction non autorisée dans la zone
	Entrepôt	Construction non autorisée dans la zone
	Bureau	Construction non autorisée dans la zone
	Centre de congrès et d'exposition	Construction non autorisée dans la zone
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Construction non autorisée dans la zone

## b) Stationnements des vélos

Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées à l'intérieur des bâtiments principaux de l'opération ou à l'extérieur de ces derniers sous réserve d'être localisées à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales. Ces places doivent être situées de préférence en rez-de-chaussée et être aisément accessibles depuis les voies publiques.

La surface minimale d'une place de stationnement vélo est de 1,5m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.



Il est exigé :

Destination	Sous destination	Toutes les zones N, N1, N2, Nj, Np, Lorsque les sous-destinations sont autorisées
Habit ation	Logement	-
	Hébergement	Construction non autorisée dans la zone
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Construction non autorisée dans la zone
	Restauration	Construction non autorisée dans la zone
	Commerce de gros	Construction non autorisée dans la zone
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Construction non autorisée dans la zone
	Hôtel	Construction non autorisée dans la zone
	Autres hébergements touristiques	Construction non autorisée dans la zone
	Cinéma	Construction non autorisée dans la zone
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués	Construction non autorisée dans la zone
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués	Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires en cas d'aménagement d'une aire de stationnement automobile et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Construction non autorisée dans la zone
	Salles d'art et de spectacles	Construction non autorisée dans la zone
	Équipements sportifs	Construction non autorisée dans la zone
	Autres équipements recevant du public	Construction non autorisée dans la zone
	Lieux de culte	Construction non autorisée dans la zone
Exploi tation agrico le et foresti ère	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	Construction non autorisée dans la zone
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	Construction non autorisée dans la zone
	Entrepôt	Construction non autorisée dans la zone
	Bureau	Construction non autorisée dans la zone
	Centre de congrès et d'exposition	Construction non autorisée dans la zone
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé dans la zone



### Article 3 - N : Équipement et réseaux

Se référer au titre 2 article 5 « Prescriptions en matière d'équipement et réseaux » commun à toutes les zones.

