



**PLU Approuvé le 20 décembre 2006**

Modification n°1 le 27 juillet 2011

**Modification n°2**

**Vu pour être annexé à la délibération du 7 novembre 2019**

**REGLEMENT**  
**MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**DE LA COMMUNE JULIÉNAS**



## Sommaire

Titre 1 – Dispositions générales .....	3
Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines « dites zones U ».....	9
CHAPITRE 1: ZONE UA .....	10
CHAPITRE 2: ZONE UB .....	16
CHAPITRE 3: ZONE UI .....	23
Titre 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser « dites zones AU » .....	29
CHAPITRE 1 : ZONE AU .....	30
CHAPITRE 2 : ZONE AUL.....	36
Titre 4 – Dispositions applicables aux zones à agricoles « dites zones A » .....	41
CHAPITRE 2 : ZONE A.....	42
Titre 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières « dites zones N » .....	49
CHAPITRE 1 : ZONE N.....	50
Titre 6 – ANNEXES .....	55
Annexe 1 - Dispositions applicables à des zones exposées à des risques naturels importants.....	55
Annexe 2 – Aspects extérieurs des constructions – Aménagement de leurs abords – Prescriptions de protections .....	57
Annexe 3 – Définitions .....	63

# Titre 1 – Dispositions générales

---

## **1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de JULIENAS (Rhône).

## **2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

I - Les dispositions des articles L 122-1, R 122-5, L 111-1.4, R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, Ri 11-14.2, R 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement.

Article L 122-1 et R 122-5	Nécessité de compatibilité avec les Schémas de Cohérence Territoriale et les schémas de secteurs pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement ainsi que pour les autorisations prévues par la loi du 27/12/1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.
Article L 111-1.4	Inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.
Article R 111-14.2	Délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
Article R 111-15	Prise en compte de directive d'aménagement national.
Article R 111-21	Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

(Ces articles sont reproduits en annexe, en fin de règlement).

2 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral,
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

3 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

4 - Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quel qu'ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ..) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des

spécialistes. Toute contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

### **3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le Code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

#### **Art. \*R.123-5. - 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.

#### **Art. \*R.123-6. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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 À l'ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable 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 le projet d'aménagement et de développement durable 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.

#### **Art. \*R.123-7. - 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

#### **Art. \*R1238. - 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 soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

#### **4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE PLU**

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - hôtelier,
  - d'équipement collectif,
  - de commerce,
  - industriel,
  - artisanal,
  - de bureaux et de service,
  - d'entrepôts,
  - agricole,
  - de stationnement,
  - d'annexes,
  - de piscines,
- les clôtures et les murs de soutènement,
- les lotissements à usage d'habitation ou d'activités,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements.

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

## **5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1 du code de l'urbanisme).

## **6 - DEFINITIONS**

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

## **7 - ISOLATION PHONIQUE**

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 2 1.01.1995 et de l'arrêté du 30.05.1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (secteurs délimités au plan, dans une bande).

**Nota : la Commune de JULIENAS n'est pas concernée par ces normes d'isolation phonique.**

## **8 - ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE**

Les sites soumis à des risques d'inondation de la Mauvaise et du Cotoyon sont indiqués au plan de zonage par une trame spécifique.





## **Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines « dites zones U »**

---

### **Symboles particuliers :**

\* Termes définis en annexe III du présent règlement

# CHAPITRE 1: ZONE UA

<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b>
------------------------------------

**Zone urbaine immédiatement constructible de forte densité où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont à édifier à l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives de propriété.**

**Cette zone à caractère multifonctionnel (habitat, commerce, artisanat, bureaux et service, équipement collectif ...) correspond au centre-bourg de JULIENAS.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

## RAPPEL

---

1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

---

## **ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage agricole.
- b) Les installations classées \* pour la protection de l'environnement visées par l'article L 515.8 du Code de l'Environnement ainsi que les carrières.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes \* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, et des habitations légères de loisirs ".
- d) Les autres occupations et utilisation du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction \* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules \*,
  - les garages collectifs de caravanes ".
- e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

## **ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- a) les constructions à usage d'équipement collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- b) l'aménagement \* et l'extension \* des constructions à usage agricole existantes.
- c) la reconstruction \* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) les installations classées \* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article L 515.8 du Code de l'Environnement.
- e) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- f) les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

### **ARTICLE UA 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **ACCES :**

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour 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.

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

#### **VOIRIE :**

a) 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.

b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **EAU :**

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

#### **ASSAINISSEMENT :**

##### Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

##### Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

### Eaux non domestiques (eaux industrielles)

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 133 1-10 du code de la santé publique.

### Eaux de piscine

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article L 331-10 du code de la santé publique.

### **ELECTRICITE ET TELEPHONE - CABLES ET ASSIMILES**

Les nouveaux réseaux dans les parties privatives devront être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques spécifiques.

### **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Néant (assainissement collectif obligatoire).

### **ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades sur voies doivent être implantées dans une bande de 0 à 1 mètre, par rapport à l'alignement\* actuel ou futur, sauf dispositions contraires indiquées au plan de zonage.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs\*,
- pour les constructions à usage d'annexes\* et de stationnement\*,
- pour les voies de desserte interne des lotissements\*, des Z.A.C et des permis groupés\* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

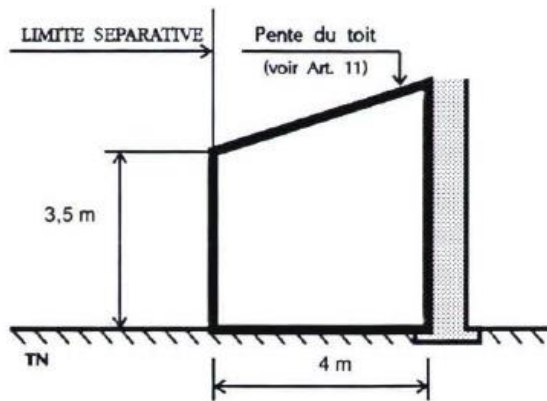
### **ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le long des voies, les constructions doivent :

- soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu),
- soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et la limite séparative ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 15 mètres, comptée à partir de l'alignement\*, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies (ou simultanément à leur réalisation), selon les règles de recul exposées ci-après :

a) Construction réalisée en limite de propriété :



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 mètres sans dépasser la hauteur existante.

b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction, à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à moins de 4 mètres des dites limites.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour le territoire des Z.A.C.\* comportant au moins cinq logements et pour des lotissements\*, et des permis groupés\* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions et comportant au moins cinq lots, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement, du permis groupé\* valant division ou de la Z.A.C.\*,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\* et les constructions à usage d'équipement collectif\*,
- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contigüe,
- pour les constructions à usage d'annexe\*,
- pour les piscines.

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

Néant.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent, soit 12 mètres au faîtage maximum.

La hauteur des constructions à usage d'annexes et de stationnement ne devra pas excéder 4 mètres dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

Se reporter à l'annexe 2 Aspect extérieur des constructions - Aménagements de leurs abords - Prescriptions de protection.

## **ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 150 mètres de ce dernier.

Les règles de stationnement s'appliquent également lors des opérations de réhabilitation avec création de logements, sauf impossibilité technique ou contrainte architecturale particulière.

## **ARTICLE UA 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

b) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations.

## **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.

## **CHAPITRE 2 : ZONE UB**

<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b>
------------------------------------

**Zone urbaine immédiatement constructible de moyenne densité où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété. Les exceptions éventuelles portent sur les tronçons des rues édifiées déjà en ordre continu où s'appliquent les règles de construction à l'alignement de la zone UA.**

**Cette zone multifonctionnelle à dominante habitat, commerce, artisanat, bureaux et service, équipements collectifs correspond généralement aux quartiers en continuité de la partie centrale de JULIENAS et du hameau de VAUX.**

**Elle comprend le secteur UB indice 1 (terrassements limités).**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contrares.

### **RAPPEL**

---

1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

---



## **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- a) les constructions à usage agricole.
- b) les installations classées \* pour la protection de l'environnement visées par l'article L 515.8 du Code de l'Environnement ainsi que les carrières.
- e) le camping et le stationnement des caravanes \* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, et des habitations légères de loisirs \*.
- d) les autres occupations et utilisation du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction \* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules \*,
  - les garages collectifs de caravanes.
- e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

## **ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- a) les constructions à usage d'équipement collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- b) l'aménagement \* et l'extension \* des constructions à usage agricole existantes.
- c) la reconstruction \* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) les installations classées \* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article L 515.8 du Code de l'Environnement.
- e) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- f) les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone UB. Pour les secteurs indicés, les dispositions à respecter sont les suivantes :

**- Secteur UB Indice 1 : les amplitudes des terrassements seront limitées à 2 m en déblai/remblai avec limitation des pentes de talus à 3H/2V et les terrassements seront interdits pour la partie bâtie ancienne, dense.**

### **ARTICLE UB 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **ACCES :**

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour 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.

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

#### **VOIRIE :**

a) 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.

b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

c) Les voies réservées à la desserte des lotissements\*, des permis groupés\* valant division et des Z.A.C.\* comportant plus de 4 lots ne peuvent avoir une chaussée inférieure à .6 mètres. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **EAU :**

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

#### **ASSAINISSEMENT :**

##### **Eaux usées :**

a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé dans le cas d'une construction isolée exclusivement, et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.

#### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

#### Eaux non domestiques (eaux industrielles) :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 133 1-10 du code de la santé publique.

#### Eaux de piscine :

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331-10 du code de la santé publique.

**NOTA :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

#### **ELECTRICITE. TELEPHONE ET CABLE ET ASSIMILES**

Ces réseaux doivent être enterrés dans les parties privatives.

#### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Lorsque la construction n'est pas raccordée à un réseau d'égouts, la superficie minimale doit permettre la mise en œuvre d'un système individuel d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Ces minima ne sont pas exigés :

- pour les constructions à usage d'annexes\* ou de stationnement\*,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\*,
- pour les aménagements\*, les extensions\* et reconstructions\* de bâtiments existants.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Cette disposition n'est pas exigée :

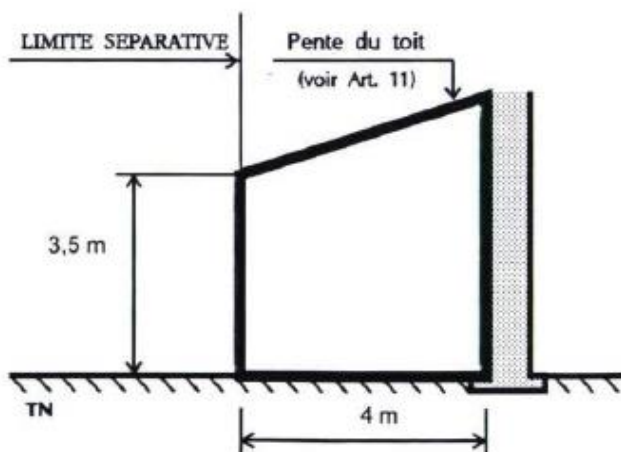
- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\*,
- pour les constructions à usage d'annexes\* et de stationnement\*,
- pour les voies de desserte interne des lotissements\*, des Z.A.C.\* et permis groupés\* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

- Lorsque le plan mentionne "Construction à l'alignement" les dispositions de l'article UA6 doivent s'appliquer pour l'implantation des façades sur voies.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

a) Construction réalisée en limite de propriété :



La construction dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 mètres sans dépasser la hauteur existante.

b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction (à l'exception des débords de toiture) au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée sans être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour le territoire des Z.A.C.\* comportant au moins cinq logements et pour des lotissements\*, et des permis groupés\* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions et comportant au moins cinq lots, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement, du permis groupé\* valant division ou de la Z.A.C.\*,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\* et les constructions à usage d'équipement collectif\*,
- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë,
- pour les constructions à usage d'annexe \*,
- pour les piscines.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Lorsque le plan mentionne les constructions à l'alignement, les dispositions de l'article UA 7 s'appliquent.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 9-EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions à usage d'annexe ou de stationnement cette hauteur est fixée à 4 mètres.

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

Se reporter à l'annexe 2 : Aspect Extérieur des Conditions d'Aménagements de leurs abords - Prescriptions de Protection.

## **ARTICLE UB 12- REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 150 m de ce dernier.

Les normes minimum suivantes sont exigées :

- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de commerce dont la surface hors-oeuvre nette dépasse 200 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- pour les constructions à usage de bureaux dont la surface hors-oeuvre nette dépasse 200 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette,
- pour les constructions à usage d'hôtellerie,
  - 1 place par chambre,
  - 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette destinés à la restauration.

## **ARTICLE UB 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 % de la superficie du terrain.

c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations.

d) Dans les lotissements\* ou permis groupés\* valant division comportant au moins 10 lots et les Z.A.C.\* comportant au moins dix logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 5 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération.

e) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.

## **CHAPITRE 3 : ZONE UI**

<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b>
------------------------------------

**Zone urbaine équipée à vocation économique, à dominante artisanale et industrielle : sites des Gonnards.**

**Elle comprend le secteur Ula de la cave coopérative de JULIENAS.**

### **RAPPEL**

---

1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

---

## **ARTICLE UI 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

a) Les constructions à usage:

- agricole,
- d'habitation sans lien avec des activités économiques

b) Les logements à l'exception de ceux prévus à l'article U12 ci-dessous (logements de fonction).

c) Le camping et le stationnement de caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs\*.

d) les parcs d'attractions\* ouverts au public.

e) Les dépôts de véhicules, les carrières

## **ARTICLE UI2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis:

a) les constructions à usage d'équipement collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

b) les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités économiques \* et sous réserve que la SHON de cette construction d'habitation n'excède pas (200) m<sup>2</sup> et l'emprise au sol \* (50) % de celle de la construction à usage d'activité existante et autorisée.

c) l'aménagement \* et l'extension \* des constructions existantes à usage: - d'habitation sous réserve que la SHON \* après travaux ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>.

d) la reconstruction \* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

e) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs \* (exemple déchetterie).

f) les affouillements et exhaussements de sol \* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

**g) Dans le secteur U1a :** les constructions et aménagements à condition qu'ils soient destinés aux activités viticoles (y compris une unité d'embouteillage ... ).



### **ARTICLE UI 3- DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

#### **ACCES :**

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour 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.

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

**Les nouveaux accès directs sur le tracé de la RD17 sont interdits.**

#### **VOIRIE :**

a) 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. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres.

b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UI 4- DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **EAU :**

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

#### **ASSAINISSEMENT :**

##### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un pré-traitement spécifique.

**Dans le secteur Ula** : la mise en œuvre d'un assainissement autonome selon les normes et règlement en vigueur est autorisée.

##### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public susceptible de recevoir les eaux pluviales, le rejet des dites eaux n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

#### Eaux non domestiques (eaux industrielles) :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 133 1-10 du code de la santé publique.

#### Eaux de piscine :

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331-10 du code de la santé publique.

### **ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Néant.

### **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants, pour les constructions à usage d'annexes\* ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\*.

### **ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

a) La construction en limite est autorisée à condition :

- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
- qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone UI **ou du secteur U1a**,
- que la hauteur sur limite n'excède pas 6 mètres.

b) Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à une distance inférieure à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Ces règles ne sont pas exigées :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'équipement collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

## **ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain\*.

## **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 9 mètres pour les habitations autorisées et à 12 mètres pour les autres constructions.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

Se reporter à l'Annexe 2 Aspect Extérieur des Constructions d'Aménagements de leurs Abords - Prescriptions de Protection.

## **ARTICLE UI 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE UI 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

b) Des plantations d'accompagnement doivent être prévues afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

c) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.



## **Titre 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser « dites zones AU »**

---

# CHAPITRE 1 : ZONE AU

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.**

Cette zone se subdivise en :

- des secteurs AUa, AUb, AUag, AUag1 et AUag2 (aléa naturel faible de glissement de terrain) bénéficiant à leur périphérie immédiate, d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à court ou moyen terme. L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.
- un secteur AU où s'applique l'article L123.1.16 du Code de l'Urbanisme.
- des secteurs AU ne bénéficiant pas dans leur périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs nécessite une modification ou une révision du PLU.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AU sauf stipulations contraires.

### RAPPEL

---

1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

---

## **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article AU 2.

## **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### ***1- Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble.***

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

a) Les constructions à usage :

- d'équipements collectifs\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- d'annexes\* ou de stationnement\* lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante.

b) Les clôtures et les murs de soutènement.

c) Les travaux suivants concernant les constructions existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup> :

- l'aménagement\* et l'extension\* des constructions en vue de l'habitation ou d'une activité économique autre qu'agricole, sous réserve qu'après les travaux, la SHON\* n'excède pas 250 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation et l'emprise au sol\* n'excède pas 300 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'activité économique\*,
- la reconstruction\* de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

### ***2 - Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble***

2.1 - Outre les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 1 ci-dessus, sont admises celles visées au paragraphe 22 ci-après.

Selon les modalités suivantes :

- **Dans les secteurs AUa, AUb et AUag** : sous forme d'opérations d'aménagement ou de construction\* s'inscrivant dans les orientations d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur concerné.

- **Dans les secteurs AU :** l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs nécessite la mise en œuvre d'une modification ou d'une révision du PLU.

2.2. - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 21 ci-avant, sont admis :

- a) les constructions à usage d'habitation,
- b) les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales,
- c) les constructions à usage commercial,
- d) les constructions à usage hôtelier,
- e) les constructions à usage de bureaux et services,
- f) les constructions à usage de stationnement,
- g) les constructions à usage d'équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- h) les aires de jeux et de sport ouvertes au public,
- i) les aires de stationnement ouvertes au public,
- j) les affouillements et exhaussements de sol \* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- k) **Dans le secteur AUag :** la réalisation de sous-sol est interdite,
- l) **Dans le secteur AUag indice 1 :** l'amplitude des terrassements est limitée à 2 m en déblai/remblai avec limitation des pentes des talus à 3H/2V,
- m) **Dans le secteur AUga indice 2 :** la réalisation de sous-sol est interdite,
- n) **Dans le secteur AUB :** en cas de réalisation d'un programme de logements ; 20 % de ce programme au moins doit être affecté à des logements locatifs sociaux.

### **ARTICLE AU 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **ACCES :**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour 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.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.



### **VOIRIE :**

a) 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.

b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

c) La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

### **ARTICLE AU 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **EAU :**

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

#### **ASSAINISSEMENT :**

##### Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

##### Eaux pluviales et eaux de ruissellement :

Lorsqu'il existe un réseau d'égout susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...) Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

##### Eaux non domestiques :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

##### Eaux de piscine :

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331 -10 du code de la santé publique.

### **ELECTRICITE, TELEPHONE ET CABLE :**

Ces réseaux doivent être enterrés.

## **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Cette disposition n'est pas exigée :

- dans le secteur AUb où les constructions devront être implantées à l'alignement,
- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\*,
- pour les constructions à usage d'annexes\* et de stationnement\*,
- pour les voies de desserte interne des opérations d'aménagement ou de constructions assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

## **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété, aucun point de construction, à l'exception des débords de toitures, ne doit se trouver à moins de 4 mètres des dites limites.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à :

- secteur AUa : 9 mètres,
- secteur AUb : 12 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

Se reporter au titre 6.

## **ARTICLE AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 150 m de ce dernier.

Les normes minimum suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement,
- Pour les constructions à usage de commerce dont la surface hors-œuvre nette dépasse 200 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Pour les constructions à usage de bureaux dont la surface hors-œuvre nette dépasse 200 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette,
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie :
  - 1 place par chambre,
  - 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette destinés à la restauration.

## **ARTICLE AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 % de la superficie du terrain.

c) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

d) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## **CHAPITRE 2 : ZONE AUL**

<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b>
------------------------------------

**Zone à urbaniser destinée à l'aménagement d'un parc d'activités de loisirs (et de tourisme).**

Cette zone AUL est :

- Urbanisable à court ou moyen terme et bénéficie à sa périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée.

- Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUL, sauf stipulations contraires.

### **RAPPEL**

---

1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

---

## **ARTICLE AUL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

a) Les constructions à usage :

- d'habitation sans lien avec les activités de loisirs,
- d'activité économique autre que loisirs - camping, tourisme,
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

b) Les dépôts de véhicules.

## **ARTICLE AUL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### ***1 - Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble.***

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

a) Les constructions à usage d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

b) Les clôtures et les murs de soutènement.

c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

### ***2 - Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble.***

2.1. - Outre les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 1 ci-dessus, sont admises, celles visées au paragraphe 22 ci-après.

Selon les modalités suivantes :

- Sous la forme d'une, deux ou de plusieurs opérations d'aménagement ou de construction, s'inscrivant dans un schéma d'organisation portant sur l'ensemble du secteur concerné.

2.2. - Outre les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 1 ci-dessus et sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 21 ci-avant, sont admis :

a) Les constructions à usage :

- d'activités annexes induites par l'activité principale de loisirs,
- de local technique,
- d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone,
- d'hébergement touristique; hôtels, gîtes, habitations légères de loisirs,
- de piscine.

b) Le stationnement des camping-cars et l'aménagement de terrain pour l'accueil des habitations légères de loisirs.

c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attractions,
- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
- les aires de jeux et de sports,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

### **ARTICLE AUL3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

#### **ACCES :**

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour 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.

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

#### **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. Ces voies ne peuvent en aucun cas, avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6 m.

### **ARTICLE AUL4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **EAU :**

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

#### **ASSAINISSEMENT :**

##### Eaux usées :

a) Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

#### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptibles de recevoir les eaux pluviales, le rejet de dites eaux n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ... ). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

#### Eaux de piscine :

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 133 1-10 du code de la santé publique.

#### **ELECTRICITE ET TELEPHONE - CABLES ET ASSIMILES**

Les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### **ARTICLE AUL5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Néant.

#### **ARTICLE AUL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Cette règle n'est pas exigée pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'annexes, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

#### **ARTICLE AUL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Aucun point de la construction, à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 mètres de la limite séparative.

Ces règles ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

#### **ARTICLE AUL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUL9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUL10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* maximale est fixée à 7 mètres au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

#### **ARTICLE AUL11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

Se reporter à l'Annexe 2 : Aspect Extérieur des Constructions d'Aménagements de leurs Abords - Prescriptions de Protection.

#### **ARTICLE AUL12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE AUL13 – REALISATION D'ESPACES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Les aires de stationnement doivent comporter les plantations.
- c) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations.
- d) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE AUL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



## **Titre 4 – Dispositions applicables aux zones à agricoles « dites zones A »**

---

# **CHAPITRE 1 : ZONE A**

<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b>
------------------------------------

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres ; elle comprend les secteurs Ag (aléa naturel faible), Ap (protection paysagère) et Ah (Hôtel des Vignes).

## **RAPPEL**

---

1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 341-3 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

---

## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article A2.

De plus dans le **secteur Ap** : toutes les constructions y compris agricoles.

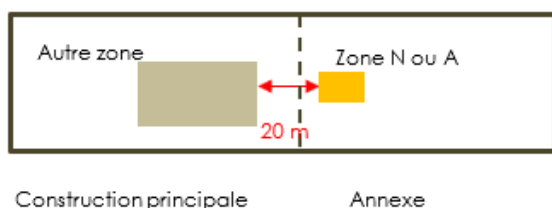
## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage agricole pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi-SMI. Par contre, celles à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI.
- Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée sur ce tènement, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 m. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.
- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels.
- Les affouillements/exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la construction et à l'exploitation agricole, dans le respect des paysages naturels ou bâtis et des prescriptions de l'article 11.
- Les changements de destination identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.
- L'aménagement et la rénovation des constructions existantes, sans changement de destination, quelles que soient l'emprise et la surface de plancher de la construction existante.

- Pour les constructions à usage d'habitation existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont la surface de plancher avant travaux est supérieure à 60 m<sup>2</sup> :
  - L'extension des habitations existantes dans la limite de :
    - 250m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).
    - Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU.
  - Deux annexes à l'habitation maximum (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m<sup>2</sup>. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale, cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.
  - Une piscine liée à l'habitation existante. Elle doit être implantée à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché du bassin.

Cas particulier des parcelles coupées par une limite de zonage A/N U/AU : La zone A permet l'implantation des annexes et des piscines des constructions situées dans une autre zone à condition d'être situées à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe).



#### **Dans le secteur Ah est autorisé :**

L'extension des constructions existantes dans la limite de :

- 30 % de l'emprise au sol existante telle qu'elle existait à l'approbation du PLU,
- 30 % de la surface de plancher existante telle qu'elle existait à l'approbation du PLU.

Les annexes aux constructions (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m<sup>2</sup>. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale, cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.

Les piscines liées aux constructions existantes. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché du bassin.

#### **Dans le secteur Ag :** ne sont autorisés que :

- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services collectifs,
- les affouillements et exhaussements dans la mesure où ils sont nécessaires à des aménagements compatibles avec le caractère du secteur Ag (ouvrages hydrauliques, réservoir d'eau potable ...).

**Dans le secteur Ag indice 1 :** les amplitudes des terrassements en déblai sont limitées à 2 m et les pentes des talus à 3H/2V.

**Dans le secteur Ag indice 2** : interdiction de ramener des remblais contre les éventuelles extensions de construction.

**Dans le secteur Ag indice 3** : limitation des amplitudes des terrassements en déblai à 2 m et interdiction de remblai sur la pente.

**Dans le secteur Ag indice 4** : limitation des décaissements à 2 m et des pentes de talus à 3H/2V.

**Dans le secteur Ap** ne sont autorisés que les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

### **ARTICLE A 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

#### **ACCES :**

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour 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.

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

#### **VOIRIE :**

Les voies publiques ou privées permettant l'accès 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.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATION POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **EAU :**

Le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.

#### **ASSAINISSEMENT :**

##### Eaux usées :

a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique (exemple effluents viticoles), avant la mise à l'égout. Pour les effluents viticoles, un système autonome est aussi accepté (épandage sur parcellaire agréé par exemple).

b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.

c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### Eaux pluviales :

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

#### Eaux de piscine :

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331 -10 du code de la santé publique.

### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Non réglementé pour l'assainissement collectif.

Pour l'assainissement individuel : voir les dispositions du zonage d'assainissement.

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement\*.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\*.

### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point, excepté les débords de toiture, de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\*.

### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* maximale est fixée à 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation. Toutefois en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur\* maximale est fixée à 12 mètres pour les autres constructions.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

Se reporter à l'Annexe 2 : Aspect Extérieur des Constructions d'Aménagements de leurs Abords - Prescriptions de Protection.

## **ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.
- c) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.





## **Titre 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières « dites zones N »**

---

# CHAPITRE 1 : ZONE N

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

### Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- de leur caractère d'espaces naturels.

### RAPPEL

---

1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 341-3 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

5 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles R 451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

---

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

a) Les constructions à usage :

- agricole,
- de bureaux et de service,
- artisanal et industriel,
- d'habitation,
- hôtelier,
- de commerce,
- d'équipement collectif,
- de stationnement.

b) Les lotissements\* à usage d'habitation et d'activités, les divisions de terrains issues d'une Association Foncière Urbain\* et les permis de construire suivis de division parcellaire.

c) Le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés.

d) Les installations classées\* pour la protection de l'environnement.

f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de véhicules\*,
- les garages collectifs de caravanes\*,
- les parcs d'attractions\* ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports,
- les aires de stationnement\*,
- les carrières.

g) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

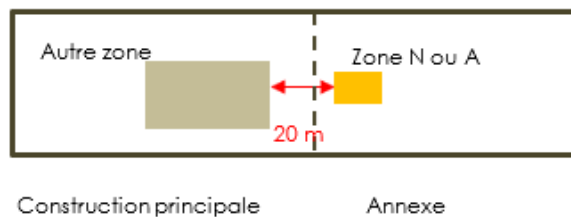
## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions :

- a) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs (ex station d'épuration).
- b) Les affouillements et exhaussements de sol\*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire, ouvrages hydrauliques ...).
- c) L'aménagement et la rénovation des constructions existantes quelles que soient l'emprise et la surface de plancher de la construction existante.
- d) Les changements de destination identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

- e) Pour les constructions à usage d'habitation existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont la surface de plancher avant travaux est supérieure à 60 m<sup>2</sup> :
- L'extension des habitations existantes dans la limite de :
    - 250m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).
    - Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU
  - Les annexes à l'habitation (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m<sup>2</sup>. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.
  - Les piscines liées aux habitations existantes. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché du bassin.

**Cas particulier des parcelles coupées par une limite de zonage A/N U/AU :** La zone N permet l'implantation des annexes et des piscines des constructions situées dans une autre zone à condition d'être situées à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe).



### **ARTICLE N 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

#### **ACCES :**

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour 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.

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

#### **VOIRIE :**

Les voies publiques ou privées permettant l'accès 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.

#### **ARTICLE N 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

##### **EAU :**

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

##### **ASSAINISSEMENT :**

###### **Eaux usées :**

a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

b) En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.

e) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

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

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

#### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Non réglementés.

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement\*.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements\*, extensions\* et reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs \*

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, excepté les débords de toiture, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres.

#### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs des annexes sont limitées à 4 mètres au point le plus haut de la construction.

Les hauteurs des habitations sont limitées à 9 mètres au faitage. Toutefois en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faitage du bâtiment existant.

La hauteur\* maximale est fixée à 12 mètres pour les autres constructions.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

Se reporter à l'Annexe 2 : Aspect Extérieur des Constructions d'Aménagements de leurs Abords - Prescriptions de Protection.

## **ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **Titre 6 – ANNEXES**

### **Annexe 1 - Dispositions applicables à des zones exposées à des risques naturels importants**

---

## **ZONES EXPOSEES A UN RISQUE NATUREL**

### **Les zones exposées à des risques naturels**

- Risques d'inondation liés à la rivière La Mauvaise et à son affluent Le Cotoyon

- Les plans de zonage délimitent par une trame spécifique les risques naturels d'inondations (cf. plan pour le détail et le règlement de la zone considérée N).



## **Annexe 2 – Aspects extérieurs des constructions – Aménagement de leurs abords – Prescriptions de protections**

---

## **Article 11**

### **commun à l'ensemble des zones excepté les zones d'activités**

#### ***INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL***

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...)

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple: mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site

- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce;

- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière". En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

#### ***ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.***

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

## **I - Façades**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature, ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, bandage bois etc. ...).

Les enduits, à base de chaux, doivent être de couleur beige, sable ou pierre rouge de Bessey.

La couleur blanche est notamment interdite.

Les ouvertures doivent être à dominante verticale et s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...). Les encadrements (appuis, jambages, linteaux) lorsqu'ils ne sont pas en pierre, doivent être soulignés dans l'esprit des encadrements traditionnels en pierre jaune de Chaintré ou de Saint Martin.

Les rideaux métalliques ou PVC doivent être de couleur assortie aux menuiseries.

Les groupes de pompes à chaleur, climatiseurs, etc. ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Pour les travaux de réhabilitation, notamment en centre bourg :

- Les maçonneries de pierre de Juliéna s seront laissées apparentes et les joints éventuellement restaurés à base de mortier de chaux, de couleur beige ou sable.
- Les encadrements (appuis, jambages et linteaux) en pierre ou bois seront conservés.
- Les volets en bois doivent être maintenus ou restaurés. Ils reçoivent une finition de peinture.
- Les menuiseries doivent comporter au moins un rang de petits bois.

## **2 - Toitures**

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension excepté pour les bâtiments agricoles situés dans les zones naturelles où la pente doit être comprise entre 15 et 50 %.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toitures terrasses peuvent être ponctuellement admises à condition d'être végétalisées et en continuité du terrain naturel.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Sauf cas exceptionnel (fortes pentes de bâtiments existants), les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, d'une coloration rouge vieilli ou vieux toit, et en harmonie avec les toitures environnantes.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bio-climatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

## **3 - Clôtures**

. Les clôtures doivent être de conception simple.

. Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit. .

L'harmonie doit être recherchée:

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

La hauteur maximale est fixée à 1,60 mètre tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies.

Dans le cas de clôture réalisée en mur plein s'intégrant dans un tissu urbain dense (certains secteurs en Zone UA), la hauteur maximale est portée à 2 mètres.

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

#### **4— Changement de destination repéré sur le règlement graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme**

Les ouvertures devront être à dominante verticale lorsqu'elles correspondent à l'architecture de l'immeuble, les ouvertures existantes seront conservées dans leur intégralité ou restituées dans leur état d'origine. Les jambages en pierre et linteaux en pierre ou bois seront conservés.

Les percements nouveaux sont admis s'ils sont motivés par un projet de réutilisation : dans ce cas, ils seront créés dans le respect des baies présentes sur l'immeuble. Leurs encadrements (appuis, jambages, linteaux) seront en pierre jaune de Saint-Martin.

Les seuils, perrons, emmarchements existants en pierre seront maintenus.

**Les fermetures** seront obligatoirement constituées de volets bois battants pleins ou persiennes, sans écharpe.

Les volets roulants (quel que soit le matériau) et les persiennes en métal sont interdits.

Les menuiseries seront réalisées en bois et recevront une finition en peinture.

**Les toitures** traditionnelles en tuiles canal seront de couleur rouge vieilli ou vieux toit.

Les rives seront réalisées par scellement de tuiles de même nature que la couverture.

#### **Les façades**

Les maçonneries de pierre de Juliéna s seront laissées apparentes et les joints éventuellement restaurés à l'aide d'un mortier de chaux traditionnel de couleur beige ou sable.

Les enduits défectueux ou inadaptés à leur support ou à l'architecture de l'édifice seront déposés et remplacés par un enduit à la chaux adapté au support.

L'entretien des enduits sera réalisé en fonction de leurs caractéristiques techniques, par ragréage, peinture à la chaux, badigeon ou enduit mince à la chaux naturelle.

## Article 11

### des zones d'activités: UI - Ula

#### **INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

L'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel:

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce;
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière". En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Les aires de stockage ne devront pas être visibles.

## ***ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.***

### **1 - Façades**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

Les couleurs claires et blanches sont interdites.

Les bardages translucides ainsi que les verres miroir sont interdits.

### **2 - Toitures**

La pente du toit doit être comprise entre 20 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les couleurs claires et vives sont interdites. La couverture doit être foncée et mate.

Lorsque les tuiles sont utilisées, elles devront être creuses ou romanes de couleur rouge vieilli ou vieux toit, en harmonie avec les toitures environnantes.

D'autres matériaux de couverture tels que bacs acier sont admis.

## **Annexe 3 – Définitions**

---

### **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

### **AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

### **AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

### **ALIGNEMENT**

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

### **AMENAGEMENT**

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

## **ANNEXE**

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel,...)

## **ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)**

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

## **CARAVANE**

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

## **CARRIERE**

Les carrières sont des installations classées pour la protection de l'environnement (voir la définition installations classées pour la protection de l'environnement).

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1 et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

## **CHANGEMENT DE DESTINATION**

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

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

## **CLOTURE**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

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

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.



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

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

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE**

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

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

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

### **CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL**

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au répertoire des métiers. *Nota* : les artisans peuvent employer plus de 10 salariés (décret du 14 décembre 1995).

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF**

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT**

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

### **DEPOTS DE VEHICULES**

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à **50** mètres carrés.

### **EMPRISE AU SOL**

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

### **ESPACE BOISE CLASSE**

Cf. plan de zonage pour les Espaces Boisés Classés où il y a une interdiction d'enlever les souches des arbres.

### **EMPLACEMENT RESERVE**

Cf. liste des emplacements réservés pour équipements publics : voiries, ouvrages hydrauliques.

### **EXPLOITATION AGRICOLE**

1- L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

### **EXTENSION**

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

### **GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES**

Voir dépôts de véhicules.

### **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

## **HAUTEUR**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

## **IMPASSE**

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

**INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT** (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 5 11-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1 et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

**Article R. 421-3-2** *"Lorsque les travaux projetés concernent une installation classée soumise à autorisation ou à déclaration en vertu du livre V, titre J du Code de l'Environnement relatif aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de demande ou de déclaration."*

**Article R. 412-12 2ème alinéa** *"Lorsque la demande de permis de construire concerne une installation classée soumise à autorisation, l'autorité compétente pour statuer, fait connaître au demandeur, dans la lettre de notification mentionnée au premier alinéa, que le délai d'instruction de la demande de permis de construire court jus qu'à l'expiration du délai d'un mois suivant la date de clôture de l'enquête publique concernant l'installation classée et que le permis de construire ne pourra lui être délivré avant la clôture de ladite enquête publique."*

## **INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (Art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme)**

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir au moins dix unités

- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la dénivellation supérieure à 2 m (voir la définition : affouillement et exhaussement de sol).

### **LOTISSEMENT (Art. R 315-1 du Code de l'Urbanisme)**

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de lots issus de ladite propriété, sauf en matière de partage successoral où le nombre peut être porté à 4 lots sans avoir recours à cette procédure de lotissement.

### **OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION\***

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

### **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS**

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

### **PERMIS GROUPÉS VALANT DIVISION (Article R 421.7.1 du code de l'urbanisme)**

C'est le cas lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **PARCS D'ATTRACTIONS (Art. R 442 du Code de l'Urbanisme)**

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

Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme).

### **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME**

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

### **STATIONNEMENT DE CARAVANES**

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

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

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

### **SURFACE HORS OEUVRE NETTE**

C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités.

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

### **SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION**

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

Dans le département du Rhône, la surface minimum d'installation en polyculture d'élevage est fixée ainsi :

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

### **TERRAIN**

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

### **TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES**

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

### **ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.)**

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R 311-1 du code de l'urbanisme) l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation

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

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. (Extrait article L 311-1 du code de l'urbanisme).