



DEPARTEMENT DE LA HAUTE SAVOIE
Commune de Rumilly

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Novembre 2007

REGLEMENT

S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I	- Règlement applicable à la zone UA	5
Chapitre II	- Règlement applicable à la zone UB	17
Chapitre III	- Règlement applicable à la zone UC	29
Chapitre IV	- Règlement applicable à la zone UD	40
Chapitre V	- Règlement applicable à la zone UE	51
Chapitre VI	- Règlement applicable à la zone UX	61
Chapitre VII	- Règlement applicable à la zone UY	70

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I	- Règlement applicable à la zone 2AU	77
Chapitre II	- Règlement applicable à la zone 1AU	82

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I	- Règlement applicable à la zone A	88
------------	------------------------------------	----

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre I	- Règlement applicable à la zone N	98
------------	------------------------------------	----

ANNEXES	- Définitions	106
----------------	---------------	-----

Généralités

Ce règlement est établi conformément aux articles L123-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Rumilly.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles des Règles Générales d'Urbanisme à l'exception des articles R111-2, R111-4, R111-14-2, R 111-15 et R111-21. Elles s'appliquent dans le respect des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- Les règles d'utilité publique (liste et plans joints en annexes),
- Les règles d'urbanisme spécifiques, contenues dans les dossiers d'autorisation de lotir, demeurer applicables concomitamment aux dispositions du PLU durant une période de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Après ce délai, si les règles du PLU sont plus restrictives, elles se subsistent à celles des lotissements.

Lorsqu'un P.L.U. ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de l'autorisation de lotir (article L315-2-1 du CU).

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones.

Les zones urbaines sont dites « zones U » :

- UA, UAa, UAb, UAbp
- UB, UBa, Ubb, UBc, UBd, UBe,
- UC,
- UD, Uda, UDb, Udc, Udd
- UE, UEc,
- UX, UXa, UXb, UXc, UXd
- UY,

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU » :

- 2AU, 2AU1,
- 1AU, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUea, 1AUed, 1AUx, 1AUxc, 1AUxd,

Les zones agricoles dites « zones A » :

- A,

Les zones naturelles dites « zones N » :

- N,
- Nls,
- Nc,
- Np.

Le permis de démolir est exigé sur toutes les zones.

Aucun nouvel accès direct sur la portion de la RD 910 classée comme déviation ne sera autorisée conformément aux dispositions des articles L152-1 et L152-2 du code de la Voirie Routière.

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Les règles définies dans cette zone ont pour objet principal de favoriser le développement des activités tertiaires, commerciales, services et d'habitat et de conserver, renforcer et développer le caractère actuel du centre historique et d'inciter son extension sur les secteurs stratégiques permettant d'exprimer une nouvelle modernité.

La zone UAa correspond aux secteurs les plus anciens de la ville : le noyau historique et les premiers faubourgs.

La zone UAb correspond aux secteurs au contact du centre ancien, dont la transformation doit participer à l'épaississement et la valorisation du centre.

La zone UAb(p) est un sous secteur de la zone UAb, intégré dans le périmètre de protection des monuments historiques.

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

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur, dans le cas d'un affouillement, excède 2 m, sauf ceux indispensables à la construction et aux équipements publics,
- les dépôts de véhicules susceptibles d'accueillir au moins 10 unités,
- les parcs d'attraction
- les terrains de camping et de caravanning
- le stationnement des caravanes, qu'elle qu'en soit la durée en dehors des terrains aménagés.
- les constructions et installations soumises à déclaration et autorisation sous réserve des dispositions du paragraphe 3 de l'article 1,
- les garages collectifs de caravanes en dehors des terrains aménagés au sens des articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les habitations isolées,
- les constructions agricoles.

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

- l'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- les constructions et installations soumises à autorisation liées à la vie du quartier et compatibles avec le caractère de la zone et ne présentant pas de dangers ou inconvénients pour le voisinage,
- l'agrandissement ou la transformation ou la reconstruction des établissements dont la création est interdite, ne peuvent être autorisés que si les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements.
- la transformation des locaux commerciaux (ceux repérés sur le plan de zonage en linéaire commerciaux) situés au rez-de-chaussée sur rue ne sera autorisée que pour des usages commerciaux, de bureaux, de services, ou d'équipements,
- Les ouvrages techniques publics sont autorisés en toutes zones sans qu'il soit fait application des règles de chacune des zones,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, sa destination pourra être conservée.

La reconstruction doit être réalisée dans un délai de 2 ans.

- Pour les constructions dont le caractère traditionnel ou patrimonial (article L123-1 alinéa 7) est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un astérisque, toute intervention doit s'inscrire dans une démarche qualitative et suivre les prescriptions suivantes :

- Les volumes de toits existants seront respectés,
- L'ajout de percements et/ou la modification de percements existants sont autorisés s'ils ne modifient pas le caractère traditionnel ou patrimonial du bâtiment,
- La nature des matériaux existants sera également respectée, les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine,
- Les adjonctions d'annexes ou d'appentis sont interdites sauf si elles composent un projet cohérent avec la construction préexistante.

- En zone UAb : le secteur soumis au périmètre de servitude au titre de l'article L123-2a vise à interdire pour une durée de plus de cinq ans, toutes les constructions et installations supérieures à 50m² de surface hors oeuvre. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Rappel :

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. Dans ce cas, la décision doit être motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire peut être cependant accordé pour des travaux qui

ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles ou qui sont sans effet à l'égard de ces règles.

Pour les bâtiments publics les articles 11 - 12 - 13 - 14 des zones font l'objet d'adaptations particulières par rapport à ses vocations et destination et le COS n'est pas limité pour tous les équipements.

Article UA3 - Accès et voirie

Les constructions édifiées de part et d'autre des axes concernés par l'arrêté préfectoral du 30 décembre 1998 relatif au classement des infrastructures sonores (joint aux annexes du PLU) doivent bénéficier d'un isolement acoustique.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, une autorisation d'accès à la voie concernée, préalablement à l'exécution des travaux. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisations d'un accès ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères, le déneigement.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, engins de déneigement) de faire aisément demi-tour.

Cheminements piétons : dans le cadre d'opération d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

Article UA4 - desserte par les réseaux

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout forage, captage et prise d'eau autonome sont interdits sans autorisation spéciale du service de contrôle de la commune.

4.2. Assainissement :

- **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

- **Eaux pluviales :**

Le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit.

Dans le cas de l'existence d'un collecteur unitaire, l'immeuble bâti devra être équipé sur sa totalité d'un réseau séparatif équipé en son extrémité (pied de façade) d'un regard distinct.

Les débits d'eau générés par l'aménagement et évacués sur le collecteur public ou tout autre exutoire naturel devront être compatibles avec le débit de ceux-ci.

Dans tous les cas, existence d'un réseau d'eau pluviale, insuffisance de capacité de celui-ci ou absence de réseau d'eau pluviale, l'autorité compétente exigera la mise en œuvre d'équipement permettant le traitement de l'eau à la parcelle ou retardant son transfert vers les exutoires (bassins de retenues, d'infiltration, puits perdus,...)

4.3. Autres réseaux :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et câble devront obligatoirement être effectués par des câbles souterrains.

Article UA5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les habitations, les équipements de superstructures et les services existants ne seront pas frappés par les marges de recul (alignements) indiquées au PLU (sauf indications spécifiques portées au plan) dès lors que celles-ci sont hors emprise publique. Ces constructions pourront être rénovées et aménagées dans les mêmes conditions que celles autorisées par les règles de la zone correspondante.

Les reculs graphiques par rapport à l'axe de la voie s'entendent en prenant compte le gabarit futur de la voie.

Sauf indications spéciales portées au plan, les bâtiments doivent être édifiés en limite des voies et emprises publiques. Les reculs s'entendent à partir du mur de la façade.

Pour les terrains bordant le domaine SNCF, le retrait minimum à observer pour les constructions par rapport à la limite légale définie par l'article 5 de la loi du 15 Juillet 1845

est de 2 m. (voir document annexe : "Servitude d'utilité publique" affectant l'occupation du sol).

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites pour permettre la réalisation d'un projet de construction prévoyant l'aménagement d'une placette publique, ou si la sécurité ou la qualité architecturale et urbaine le nécessite.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Les constructions annexes, ainsi que les constructions situées à plus de 15 m de la voie publique, peuvent faire l'objet d'une dérogation à la précédente règle. Pour les annexes dans ce cas précis, elles ne pourront être implantées à moins de 4 mètres de la limite de propriété.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport à la limite de fond de parcelle.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux rives du Chéran et de La Néphaz.

Les reculs s'entendent à partir du mur de la façade.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'un projet de construction intéressant la totalité d'un îlot.

Les constructions annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m en limite peuvent être construites jusqu'en limite de parcelle, mais la longueur cumulée en mitoyen ne devra pas excéder 6 mètres.

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

Les constructions non accolées doivent être distantes d'au moins 4 m, sauf si un projet d'ensemble est réalisé sur la totalité de la propriété, dès lors que les distances entre des bâtiments non contigus respectent les règles d'ensoleillement et de salubrité.

En particulier, il sera demandé que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UA 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1. Généralités :

La hauteur dont il est question ci-dessous ne comporte pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, acrotères, etc.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

10.2. Hauteur maximale :

La hauteur des constructions est assujetties à deux règles (hauteurs maximales mesurées en mètre et nombre maximum de niveaux) qui s'appliquent concomitamment.

10.2.1. Hauteur en mètres :

- Secteur UAa :

La différence de niveau entre tout point de la sablière principale de la façade à l'alignement de la voie et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à 12 m.

Une tolérance de 0,5 m de hauteur est admissible lorsque la hauteur déterminée, comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

- Secteurs UAb et UAb(p) :

La différence de niveau entre tout point de la sablière principale de la façade à l'alignement de la voie et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à 18 m.

Une tolérance de 0,5 m de hauteur est admissible lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

10.2.2. Nombre de niveaux :

- Secteur UAa :

Le nombre maximum de niveau hors comble, y compris les rez-de-chaussée, est de 4.

Les éventuelles constructions en attiques sont autorisées dans la limite d'un niveau supplémentaire maximum.

Les aménagements de comble sont autorisés.

- Secteur UAb et UAb(p) :

Le nombre maximum de niveau hors comble, y compris les rez-de-chaussée, est de 6.

Les éventuelles constructions en attiques sont autorisées dans la limite d'un niveau supplémentaire maximum.
Les aménagements de comble sont autorisés.

10.3. Règles particulières :

Deux îlots inscrits sont régis par des règles de hauteurs particulières, afin de tenir compte des pentes du terrain naturel.

Le premier îlot, situé à cheval sur les zones UAb et UAb(p), est délimité par la Place d'Armes, la rue des Terreaux, la côte des Anciens Moulins et la rue de la Croix Noire.

Pour cet îlot, la différence de niveau entre tout point de la sablière principale de la façade à l'alignement de la voie et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à 18m, mais le nombre de niveau n'est pas limité.

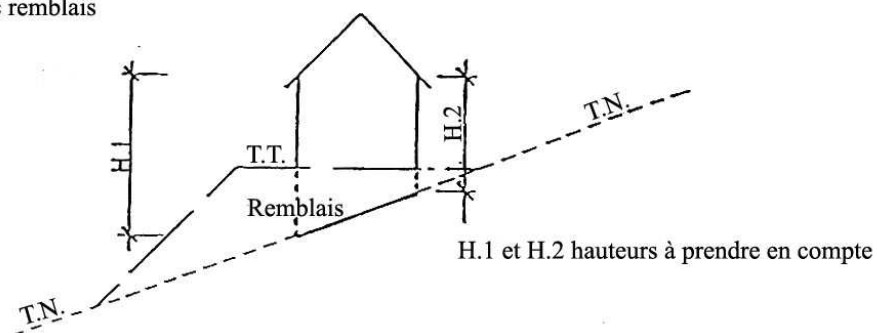
Le deuxième îlot, situé en zone UAa, est délimité par la rue Montpellaz, la rue des Remparts, la côte des Anciens Moulins et la rue d'Hauteville.

Pour cet îlot, la différence de niveau entre tout point de la sablière principale de la façade à l'alignement de la voie et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à 12 m, mais le nombre de niveau n'est pas limité.

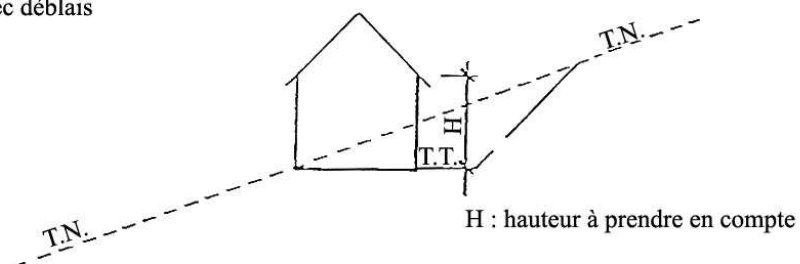
10.4. Commentaire :

- La différence d'altitude est comptée à partir du dessus de la sablière.
- Il convient de fournir au permis de construire un schéma altimétrique du terrain naturel ainsi que plusieurs coupes transversales (tous les trois mètres) sur lesquelles figureront la ligne de terrain naturel (TN) et les niveaux de terrassement (TT).

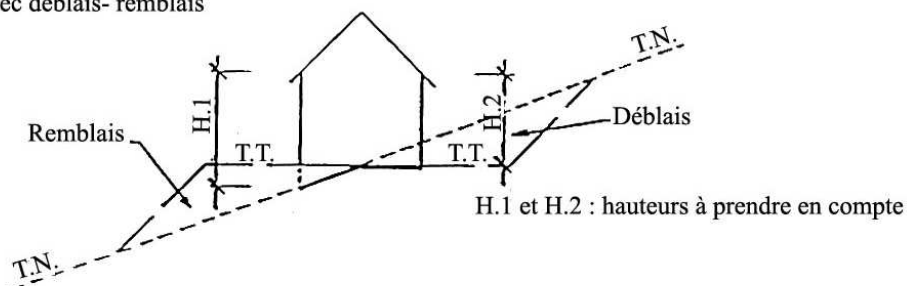
1 T. Terrain avec remblais



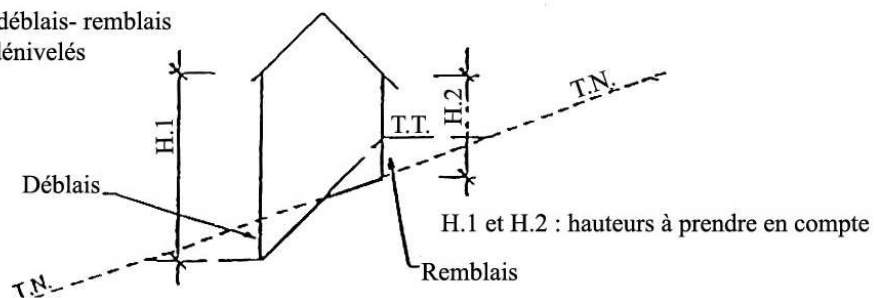
2 T. Terrain avec déblais



3 T. Terrain avec déblais- remblais



4 T. Terrain avec déblais- remblais
cf terrassements dénivelés



Article UA 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Pour apprécier la bonne intégration des projets à l'environnement leurs auteurs devront fournir à l'appui des demandes d'autorisation, les pièces exigées par la "loi paysage".

11.2. Dispositions particulières :

11.2.1. Façades :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc) est interdit.

Les murs aveugles et les murs séparatifs doivent s'harmoniser avec les façades principales.

Les matériaux de toiture en tôles galvanisées ou fibro-ciment sont interdits.

Les matériaux de couverture seront traditionnels, c'est à dire en tuile écaille vieillie, en tuile mécanique teinte brune, en ardoise, ou des matériaux d'aspect similaire mais de même teinte, de type polytuiles, toiture zinc à joint debout.

11.2.2. Toitures :

Dans le secteur UAa :

- Les toitures zinc à joint debout sont interdites.
- La pente des toits sera comprise entre 55 et 120%.
- Les toitures à 1 pan sont interdites.

Dans les secteurs UAb :

La pente des toitures sera comprise entre 55 et 120%, y compris pour les annexes. Les toitures terrasses pourront être admises dans les cas suivants :

- toitures terrasses accessibles rattachées aux logements et locaux (bureaux,..)
- ou toitures terrasses ne constituant pas de par leur emprise un élément essentiel des constructions et à condition qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse à la volumétrie générale (éléments d'articulation entre deux bâtiments, ..)

Les matériaux de toiture en tôles galvanisées ou fibro-ciment sont interdits.

Dans le secteur UAbp :

- La pente des toits sera comprise entre 55 et 120%.
- Les toitures à 1 pan sont interdites.

- Pour l'îlot situé entre la place d'armes, la rue des Terreaux, la rue de la Croix Noire et la Côte des Anciens Moulins les toitures terrasses accessibles pourront être admises côté rue de la Croix Noire.

11.2.3. Clôtures :

Les clôtures en limite séparative à l'arrière des parcelles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie, et ne pas dépasser 1,80m.

Les clôtures à l'alignement en façade doivent être constituées par des murs bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,60 m, surmontés d'une grille à barreaux. L'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.

Les clôtures pleines ne sont autorisées ou exigées que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à l'occupation du sol. Dans ce cas, les murs en maçonnerie de pierres apparentes, ou de matériaux compatibles avec l'environnement urbain sont autorisés.

11.2.4. Traitements extérieurs :

Les postes de transformation seront, de préférence, intégrés aux constructions.

Dans le cas d'un transformateur non intégré aux constructions, son aspect architectural devra être adapté à l'environnement.

Les arcades existantes seront obligatoirement conservées.

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé soit en garage, soit en parking couvert ou découvert :

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface habitable de logement avec un minimum d'une place et demie par logement.

La réalisation d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat est exigée.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux

Une place de stationnement pour 35 m² de surface de planchers hors-œuvre. 50% de ces places seront obligatoirement banalisées.

12.3. Pour les établissements industriels et artisanaux

Une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre nette de construction.

12.4. Pour les établissements commerciaux

Une place de stationnement pour 75 m² de surface de vente.

Hôtels et restaurants : une place de stationnement par 2 chambres et par 15 m² de salles de restaurant.

Salles de spectacles et de réunions : une place de stationnement pour 5 sièges.

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements ouverts au public, sera définie dans chaque cas particulier en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quelque soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des quatre options suivantes, en application de l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme :

- aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres maximum de l'opération,
- après délibération du Conseil Municipal, verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Article UA 13 - Obligation de réaliser des espaces verts

Toute la surface libre de toute construction, aménagement de voirie, accès et aire de parking doit être aménagée en espace vert ou aire de jeux.

Un plan paysager devra accompagner la demande de permis de construire lorsque celui-ci laisse apparaître des espaces non affectés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

- Secteur UAa : le C.O.S. n'est pas limité.
- Secteur UAb : le C.O.S. est limité à 3.
- Secteur UAb(p) : le C.O.S. est limité à 3.

Les réparations, transformations, restaurations et légères extensions liées à un équipement sanitaire de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées sous réserve des viabilités existantes dans le respect de l'Article UA1. Dans ce cas, le C.O.S. n'est pas limité.

Le COS n'est pas limité pour tous les équipements et bâtiments publics.

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB a pour objectif de favoriser le développement des logements collectifs, des logements individuels groupés avec les services et les équipements qui leur sont directement nécessaires.

La zone UBa correspond à un lotissement constitué de maisons relativement basses. Afin de garantir la cohérence d'ensemble, les hauteurs des nouvelles constructions dans cette zone seront limitées à 6 mètres.

La zone UBb correspond au secteur de la Manufacture et des anciennes casernes, le long des voies ferrées. En raison de la nécessité de réaménager cette zone en entrée de centre-ville, le COS autorisé sera supérieur à celui de la zone UB.

Les zones UBc et UBd présentent un même COS supérieur à celui de la zone UB.

La zone UBc est destinée à accueillir notamment des équipements administratifs avec une hauteur de bâti fixée à 18m.

La zone UBd correspond à un secteur d'habitat avec une hauteur de bâti fixée à 15m.

La zone Ube dispose d'un COS identique à celui des zones UBc et UBd avec une hauteur de bâti fixée à 18m avec la possibilité d'avoir des toitures terrasses simples.

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

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur, dans le cas d'un affouillement, excède 2 m, sauf ceux indispensables à la construction ou aux équipements publics,
- les dépôts de véhicules susceptibles d'accueillir au moins 10 unités,
- les parcs d'attraction,
- les terrains de camping et de caravanning,
- le stationnement des caravanes, qu'elle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés,
- les garages collectifs de caravanes en dehors des terrains aménagés au sens des articles R.443.1. et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les constructions agricoles,
- les constructions et installations soumises à déclaration et autorisation sous réserve des dispositions du paragraphe 3 de l'article 2.

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

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.442.3 du Code de l'Urbanisme.
- les installations et travaux divers soumis à l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations soumises à autorisation liées à la vie du quartier et compatibles avec le caractère de la zone et ne présentant pas de dangers ou inconvénients pour le voisinage,
- L'agrandissement ou la transformation ou la reconstruction des établissements dont la création est interdite, ne peuvent être autorisés que si les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements.
- Les ouvrages techniques publics sont autorisés en toutes zones sans qu'il soit fait application des règles de chacune des zones,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée. Sa destination pourra être conservée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Rappel :

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. Dans ce cas, la décision doit être motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire peut être cependant accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles ou qui sont sans effet à l'égard de ces règles.

Pour les bâtiments et les équipements publics, les articles 11 - 12 - 13 - 14 des zones font l'objet d'adaptations particulières par rapport à ses vocations et destination et le COS n'est pas limité pour tous les équipements.

Article UB3 - Accès et voirie

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, une autorisation d'accès à la voie concernée, préalablement à l'exécution des travaux. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisations d'un accès ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les constructions édifiées de part et d'autre des axes concernés par l'arrêté préfectoral du 30 décembre 1998 relatif au classement des infrastructures sonores (joint aux annexes du PLU) doivent bénéficier d'un isolement acoustique.

Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des piétons, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères, le déneigement.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, engins de déneigement) de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5 mètres.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

Article UB4 - desserte par les réseaux

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout forage, captage et prise d'eau autonome sont interdits sans autorisation spéciale du service de contrôle de la commune.

4.2. Assainissement :

- **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En outre, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions particulières ci-après : les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires, telles que les eaux de refroidissement, qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que la dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

- **Eaux pluviales :**

Le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit.

Dans le cas de l'existence d'un collecteur unitaire, l'immeuble bâti devra être équipé sur sa totalité d'un réseau séparatif équipé en son extrémité (pied de façade) d'un regard distinct.

Les débits d'eau générés par l'aménagement et évacués sur le collecteur public ou tout autre exutoire naturel devront être compatibles avec le débit de ceux-ci.

Dans tous les cas, existence d'un réseau d'eau pluviale, insuffisance de capacité de celui-ci ou absence de réseau d'eau pluviale, l'autorité compétente exigera la mise en œuvre d'équipement permettant le traitement de l'eau à la parcelle ou retardant son transfert vers les exutoires (bassins de retenues, d'infiltration, puits perdus,...)

4.3. Autres réseaux :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux électriques et téléphoniques devront obligatoirement être effectués par des câbles souterrains.

Article UB5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les habitations, les équipements de superstructures et les services existants ne seront pas frappés par les marges de recul (alignements) indiquées au PLU (sauf indications spécifiques portées au plan) dès lors que celles-ci sont hors emprise publique. Ces constructions pourront être rénovées et aménagées dans les mêmes conditions que celles autorisées par les règles de la zone correspondante.

Les reculs graphiques par rapport à l'axe de la voie s'entendent en prenant compte le gabarit futur de la voie.

Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan, doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les reculs s'entendent à partir du mur de la façade.

Pour la zone UBb, un recul de 2m pourra être autorisé.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du Code Civil.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, ou d'architecture, ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Pour les terrains bordant le domaine SNCF, le retrait minimum à observer pour les constructions par rapport à la limite légale définie par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 est de 2 m. (voir document annexe : "Servitude d'utilité publique affectant l'occupation du sol").

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. ($H/2$ minimum 4 m.)

Les reculs s'entendent à partir du mur de la façade.

Pour les terrasses, balcons, en cas de pilier porteur, les reculs s'entendent à partir du pilier ; dans tous les cas de figure, la distance entre la limite et l'aplomb de la construction ne doit pas être inférieure à 1,90 mètre.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du Code Civil.

Les constructions annexes dont la hauteur en limite ne dépasse pas 3,50 m peuvent être construites en limite de parcelle, mais la longueur cumulée en mitoyen ne devra pas excéder 10 mètres.

Pour les piscines, qu'elles soient enterrées ou hors sol, la distance minimale entre la margelle extérieure et la limite de propriété sera de 1,90 m.

En cas de servitude de cour commune, ce recul pourra être moindre.

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

Les constructions non accolées doivent être distantes d'au moins 4 m. sauf si un projet d'ensemble est réalisé sur la totalité de la propriété, dès lors que les distances entre des bâtiments non contigus respectent les règles d'ensoleillement et de salubrité.

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Cet article ne s'applique pas aux annexes.

Article UB 9 - Emprise au sol

Le coefficient maximum d'emprise au sol soit le rapport de la surface du terrain occupée par la construction à la superficie de l'unité foncière ne doit pas dépasser 0,40.

Ce coefficient pourra atteindre 0,60 pour l'aménagement de garages semi-enterrés dont la dalle ne dépassera pas de plus de 1 m le sol naturel, étant entendu que ne sont pas comptés dans l'emprise au sol les garages entièrement enterrés et recouverts de terre végétale.

Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 Généralités :

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, acrotères, etc.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la plus étroite des voies peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 m comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des marges de reculement imposées.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégale largeur ou de niveau différent est inférieure à 15 m, la hauteur des constructions édifiées entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

10.2. Hauteur maximale :

La hauteur des constructions est assujetties à deux règles (hauteurs maximales mesurées en mètre et nombre maximum de niveaux) qui s'appliquent concomitamment.

10.2.1. Hauteur en mètres :

Pour les zones UB, UBb, UBc et UBe, la différence de niveau entre tout point de la sablière principale ou de l'égout du toit (en cas de toiture terrasse accessible) et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limité à 18 m.

Une tolérance de 0,5 m de hauteur est admissible lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Dans la zone UBa, la différence de niveau entre tout point de la sablière principale et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limité à 6 m.

Dans la zone-UBd, la différence de niveau entre tout point de la sablière principale et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limité à 15 m.

10.2.2. Nombre de niveaux :

Le nombre maximum de niveau hors comble, y compris les rez-de-chaussée, est de 6.

Pour la zone UBd, le nombre maximum de niveau hors comble, y compris les rez-de-chaussée, est de 5.

Pour la zone UBb, le nombre maximum de niveau hors comble et hors retraits, y compris les rez-de-chaussée, est de 6.

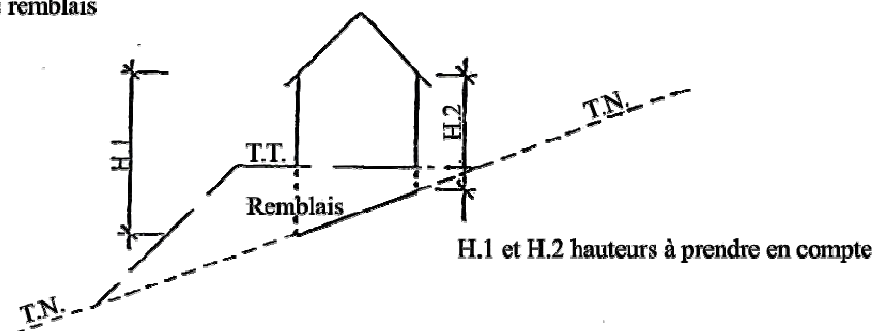
Les éventuelles constructions en attiques sont autorisées dans la limite d'un niveau supplémentaire maximum. En zone, UBb, les éventuelles constructions en attiques sont autorisées dans la limite de 2 niveaux supplémentaires.

Les aménagements de comble sont autorisés.

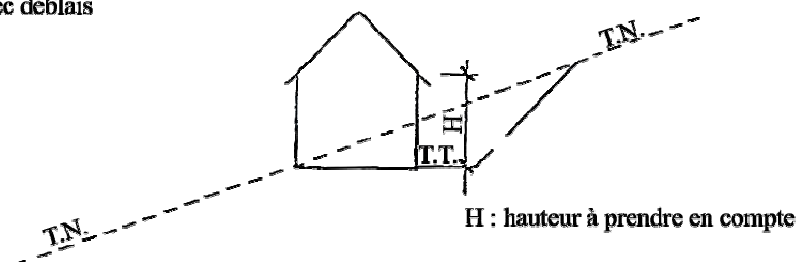
10.3. Commentaire :

- La différence d'altitude est comptée à partir du dessus de la sablière.
- Il convient de fournir au permis de construire un schéma altimétrique du terrain naturel ainsi que plusieurs coupes transversales (tous les trois mètres) sur lesquelles figureront la ligne de terrain naturel (TN) et les niveaux de terrassement (TT).

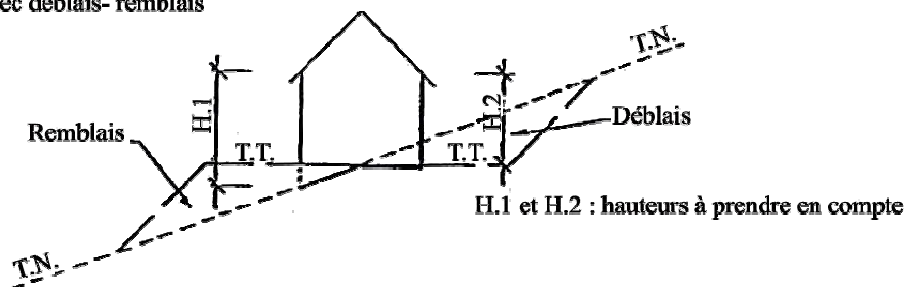
1 T. Terrain avec remblais



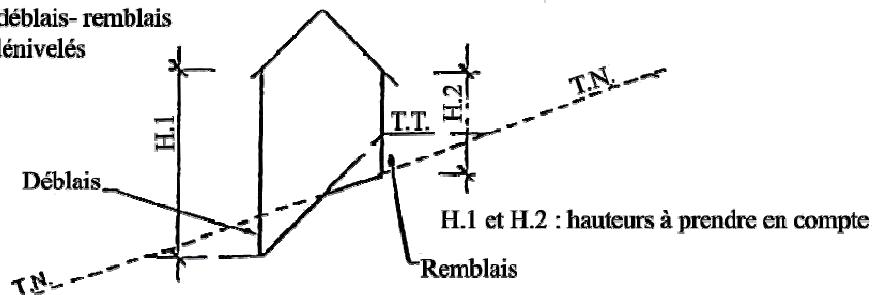
2 T. Terrain avec déblais



3 T. Terrain avec déblais- remblais



4 T. Terrain avec déblais- remblais
et terrassements dénivelés



Article UB 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Pour apprécier la bonne intégration des projets à l'environnement leurs auteurs devront fournir à l'appui des demandes d'autorisation, les pièces exigées par la "loi paysage".

11.2. Dispositions particulières :

11.2.1. Façades :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc) est interdit.

Les murs aveugles et les murs séparatifs doivent s'harmoniser avec les façades principales.

11.2.2. Toitures :

La pente des toitures hors toitures courbes sera comprise entre 55 et 120%, y compris pour les annexes. Les toitures terrasses pourront être admises dans les cas suivants :

- toitures terrasses accessibles rattachées aux logements et locaux (bureaux,...)
- ou toitures terrasses ne constituant pas de par leur emprise un élément essentiel des constructions et à condition qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse à la volumétrie générale (éléments d'articulation entre deux bâtiments, ..)
- en zone UBb, dans le cadre d'une architecture contemporaine et de manière à créer une diversité architecturale dans le cas d'un groupe de bâtiments.

Les matériaux de toiture en tôles galvanisées ou fibro-ciment sont interdits.

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions que ce soit en toiture ou en façade en respect des sites et paysages.

En zone UBe, les toitures terrasses sont autorisées.

11.2.3. Clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement qu'en limite séparative de propriétés doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,60 m. L'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.

Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à l'occupation du sol. Dans ce cas, les clôtures ne pourront être constituées que par des murs en maçonnerie de pierres apparentes, ou de matériaux compatibles avec l'environnement urbain.

11.2.4. Traitements extérieurs :

Les postes de transformation seront obligatoirement intégrés aux constructions.

Article UB 12 - Stationnement des véhicules

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé, soit en garage, soit en parking couvert ou découvert :

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Une place et demie de stationnement par logement.

En dehors de la zone UBb, dans les opérations d'ensemble, ou pour les constructions comportant au moins 5 logements, une place supplémentaire par tranche de 5 logements doit être ajoutée afin de pourvoir au stationnement des visiteurs. Ces places supplémentaires seront banalisées et accessibles depuis la voie ouverte au public.

La réalisation d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat est exigée.

Un emplacement pour vélo devra être prévu.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher hors-œuvre de la construction.

12.3. Pour les établissements industriels et artisanaux

Une place de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette de construction.

12.4. Pour les établissements commerciaux

Une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 10 m² de salles de restaurant.

Salles de spectacles et de réunions : une place de stationnement pour 5 sièges.

12.5. Pour les constructions à usage de résidences services

Dans le cas où il serait créé un immeuble d'habitation offrant un panel de services ouverts aux occupants dudit immeuble, gérés par une société spécialisée, alors il serait exigé 0.75 places de stationnement par logement.

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements ouverts au public, sera définie dans chaque cas particulier en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quelque soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des quatre options suivantes, en application de l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme :

- aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres maximum de l'opération,
- après délibération du Conseil Municipal, verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Article UB 13 - Obligation de réaliser des espaces verts

Les espaces boisés figurant au plan sous forme de hachures quadrillées sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.

Toute la surface libre de toute construction, aménagement de voirie et aire de parking doit être aménagée en espace vert ou aire de jeux.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,60.

Dans la zone UBb, le C.O.S. est limité à 2.

Dans les zones Ubc, UBd, et UBe, le COS est limité à 1.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni à tout autre équipement de superstructure ou d'infrastructure publique.

Les réparations, transformations, restaurations et légères extensions liées à l'équipement sanitaire de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées sous réserve des viabilités existantes dans le respect de l'Article UB1. Dans ce cas, le C.O.S. n'est pas limité.

Le COS n'est pas limité pour tous les équipements et bâtiments publics.

CARACTERE DE LA ZONE UC

Les règles de cette zone ont pour objectif de permettre le développement de petits collectifs d'habitation et d'habitations individuelles groupées ou d'habitations individuelles, avec les services et les équipements qui leur sont directement nécessaires.

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

Article UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur, dans le cas d'un affouillement, excède 2 m, sauf ceux indispensables à la construction et aux équipements publics,
- les dépôts de véhicules susceptibles d'accueillir au moins 10 unités,
- les parcs d'attraction,
- les terrains de camping et de caravanning,
- le stationnement des caravanes, qu'elle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés,
- les garages collectifs de caravanes en dehors des terrains aménagés au sens des articles R.443.1. et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les constructions agricoles,
- les constructions et installations soumises à déclaration et autorisation sous réserve des dispositions du paragraphe 3 de l'article 1.

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

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.442.3 du Code de l'Urbanisme.
- les installations et travaux divers soumis à l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les constructions et installations soumises à autorisation et à déclaration liées à la vie du quartier et compatibles avec le caractère de la zone et ne présentant pas de dangers ou inconvénients pour le voisinage,

- l'agrandissement, la transformation, la reconstruction et l'extension des établissements dont la création est interdite dans cette zone peuvent être autorisés lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire ou de ne pas augmenter la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements.
- les ouvrages techniques publics sont autorisés en toutes zones sans qu'il soit fait application des règles de chacune des zones,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée. Sa destination pourra être conservée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Rappel :

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. Dans ce cas, la décision doit être motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire peut être cependant accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles ou qui sont sans effet à l'égard de ces règles.

Pour les bâtiments et les équipements publics, les articles 11 - 12 - 13 - 14 des zones font l'objet d'adaptations particulières par rapport à ses vocations et destination et le COS n'est pas limité pour tous les équipements.

Article UC3 - Accès et voirie

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, une autorisation d'accès à la voie concernée, préalablement à l'exécution des travaux. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisations d'un accès ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les constructions édifiées de part et d'autre des axes concernés par l'arrêté préfectoral du 30 décembre 1998 relatif au classement des infrastructures sonores (joint aux annexes du PLU) doivent bénéficier d'un isolement acoustique.

Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Toute demande d'accès sur les RD doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des véhicules et des piétons, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères, le déneigement.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, engins de déneigement) de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles d'accès aux habitations isolées auront des chaussées d'une largeur minimum de 4,50 mètres.

Dans les opérations d'ensemble comportant de 2 à 4 logements, la largeur minimum de la plateforme sera portée à 7 mètres, avec :

- une bande roulante de 5 mètres,
- un trottoir de 1,5 m d'un côté,
- un recul de 0,5 m par rapport aux limites de propriété, de l'autre côté.

Dans les opérations d'ensemble comportant au moins 5 logements, la largeur minimum de la plateforme sera portée à 8 mètres, avec :

- une bande roulante de 5 mètres,
- un trottoir de 1,5 m,
- une bande de 1,5 m aménagée soit en trottoir soit en espace planté.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

Article UC4 - desserte par les réseaux

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout forage, captage et prise d'eau autonome sont interdits sans autorisation spéciale du service de contrôle de la commune.

4.2. Assainissement :

- **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En outre, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions particulières ci-après : les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires, telles que les eaux de refroidissement, qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que la dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

- **Eaux pluviales :**

Le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit.

Dans le cas de l'existence d'un collecteur unitaire, l'immeuble bâti devra être équipé sur sa totalité d'un réseau séparatif équipé en son extrémité (pied de façade) d'un regard distinct.

Les débits d'eau générés par l'aménagement et évacués sur le collecteur public ou tout autre exutoire naturel devront être compatibles avec le débit de ceux-ci.

Dans tous les cas, existence d'un réseau d'eau pluviale, insuffisance de capacité de celui-ci ou absence de réseau d'eau pluviale, l'autorité compétente exigera la mise en œuvre d'équipement permettant le traitement de l'eau à la parcelle ou retardant son transfert vers les exutoires (bassins de retenues, d'infiltration, puits perdus,...).

4.3. Autres réseaux :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux électriques et téléphoniques devront obligatoirement être effectués par des câbles souterrains.

Article UC5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les habitations, les équipements de superstructures et les services existants ne seront pas frappés par les marges de recul (alignements) indiquées au P.O.S. P.L.U. (sauf indications

spécifiques portées au plan) dès lors que celles-ci sont hors emprise publique. Ces constructions pourront être rénovées et aménagées dans les mêmes conditions que celles autorisées par les règles de la zone correspondante.

Les reculs graphiques par rapport à l'axe de la voie s'entendent en prenant compte le gabarit futur de la voie.

Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement), doivent être implantées en retrait de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques. Les reculs s'entendent à partir du mur de la façade.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du Code Civil.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. (H/2 minimum 4 m.)

Les reculs s'entendent à partir du mur de la façade.

Pour les terrasses, balcons, en cas de pilier porteur, les reculs s'entendent à partir du pilier ; dans tous les cas de figure, la distance entre la limite et l'aplomb de la construction ne doit pas être inférieure à 1,90 mètre.

Pour les toitures, balcons, les débordements jusqu'à 1,20 m. ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, sous réserve du respect du Code Civil.

Dans le cas où 2 ou plusieurs constructions doivent se réaliser en mitoyenneté, la règle figurant au premier alinéa ne s'applique pas.

Les constructions annexes dont la hauteur en limite ne dépasse pas 3 m. ainsi que les postes de transformation en cabine basse, peuvent être construits en limite de parcelle et à condition que leur longueur cumulée au mitoyen n'excède pas 10 mètres.

Pour les piscines, qu'elles soient enterrées ou hors sol, la distance minimale entre la margelle extérieure et la limite de propriété sera de 1,90 m.

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

Les constructions non accolées doivent être distantes d'au moins 4 m.

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Cet article ne s'applique pas aux annexes.

Article UC 9 - Emprise au sol

Le coefficient maximum d'emprise au sol soit le rapport de la surface du terrain occupée par la construction à la superficie de l'unité foncière ne doit pas dépasser 0,30.

Cette règle ne s'applique pas aux postes de transformation.

Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 Généralités :

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, acrotères, etc.

10.2 Hauteur maximale :

La hauteur des constructions est assujettie à deux règles (hauteurs maximales mesurées en mètre et nombre maximum de niveaux) qui s'appliquent concomitamment.

10.2.1. Hauteur en mètres :

La différence de niveau entre tout point de la sablière principale et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à 9,50 m.

10.2.2. Nombre de niveaux :

Le nombre maximum de niveau hors comble, y compris les rez-de-chaussée, est de 3.

Les éventuelles constructions en attiques sont autorisées dans la limite d'un niveau supplémentaire maximum.

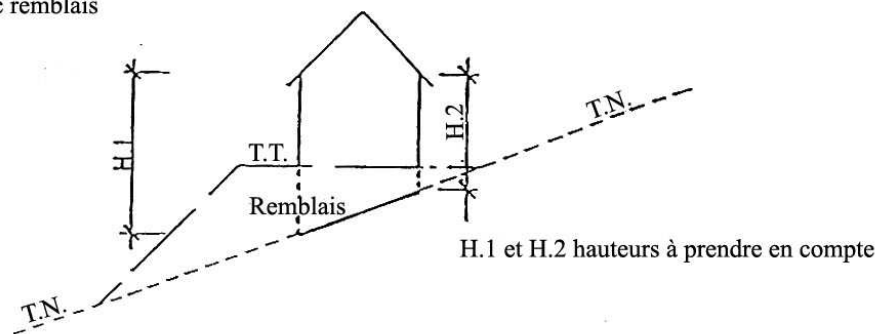
Les aménagements de comble sont autorisés.

10.3. Commentaire :

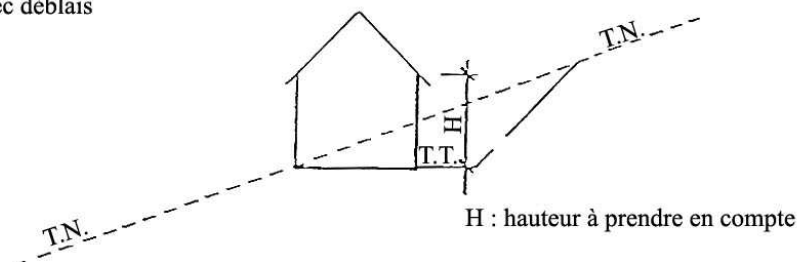
- La différence d'altitude est comptée à partir du dessus de la sablière.

- Il convient de fournir au permis de construire un relevé altimétrique du terrain naturel ainsi que plusieurs coupes transversales (tous les trois mètres) sur lesquelles figureront la ligne de terrain naturel (TN) et les niveaux de terrassement (TT).

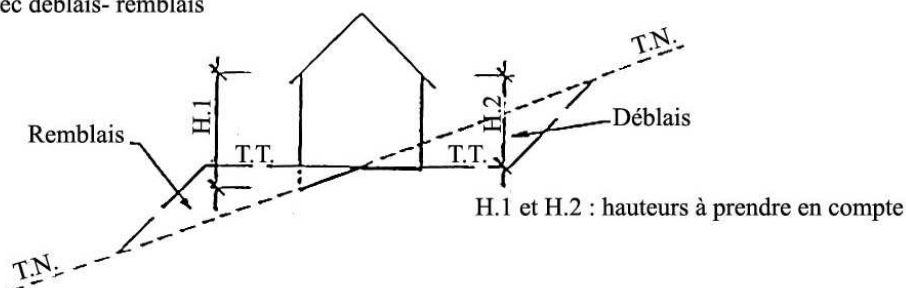
1 T. Terrain avec remblais



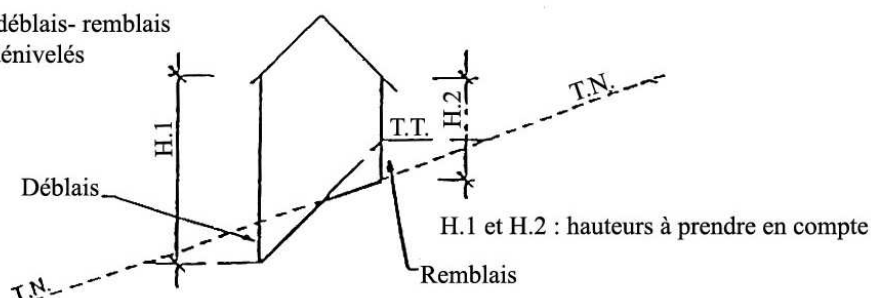
2 T. Terrain avec déblais



3 T. Terrain avec déblais- remblais



4 T. Terrain avec déblais- remblais
cf terrassements dénivelés



Article UC 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Pour apprécier la bonne intégration des projets à l'environnement leurs auteurs devront fournir à l'appui des demandes d'autorisation, les pièces exigées par la "loi paysage".

11.2. Dispositions particulières :

11.2.1. Façades :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc) est interdit.

Les murs aveugles et les murs séparatifs doivent s'harmoniser avec les façades principales.

11.2.2. Toitures :

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les constructions annexes.

La pente des toitures sera comprise entre 55 et 120%, y compris pour les annexes. Les toitures terrasses pourront être admises dans les cas suivants :

- toitures terrasses accessibles rattachées aux logements et locaux (bureaux,...)
- ou toitures terrasses ne constituant pas de par leur emprise un élément essentiel des constructions et à condition qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse à la volumétrie générale (éléments d'articulation entre deux bâtiments, ..)

Les matériaux de toiture en tôles galvanisées ou fibro-ciment sont interdits.

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions que ce soit en toiture ou en façade en respect des sites et paysages.

11.2.3. Clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement qu'en limite séparative de propriétés doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,60 m. L'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.

Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à l'occupation du sol. Dans ce cas, les clôtures ne pourront être constituées que par des murs en maçonnerie de pierres apparentes, ou de matériaux compatibles avec l'environnement urbain.

Article UC 12 - Stationnement des véhicules

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, en dehors des voies publiques, il est exigé, soit en garage, soit en parking couvert ou découvert :

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Une place et demie de stationnement par logement.

Dans les opérations d'ensemble, ou pour les constructions comportant au moins 5 logements, une place supplémentaire par tranche de 5 logements doit être ajoutée afin de pourvoir au stationnement des visiteurs et doit être banalisé et accessible depuis la voie ouverte au public.

Pour les lotissements de 6 lots et plus, une place supplémentaire par lot sera ajoutée afin de pourvoir au stationnement des visiteurs.

La réalisation d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat est exigée.

Un emplacement pour vélo devra être prévu.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble.

12.3. Pour les établissements industriels et artisanaux

Une place de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette de construction.

12.4. Pour les établissements commerciaux

Une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les centres commerciaux d'une surface de planchers hors œuvre supérieure à 500 m² : une aire de stationnement égale à 2 fois la surface de vente.

Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 10 m² de salles de restaurant.

Salles de spectacles et de réunions : une place de stationnement pour 5 sièges.

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements ouverts au public, sera définie dans chaque cas particulier en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quelque soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des quatre options suivantes, en application de l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme :

- aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres maximum de l'opération,
- après délibération du Conseil Municipal, verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Article UC 13 - Obligation de réaliser des espaces verts

Les espaces boisés figurant au plan sous forme de hachures quadrillées sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.

Les parkings seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

La moitié des surfaces libres de toute construction doit être aménagée en espaces verts ou aires de jeux.

Dans le cas de lotissement comportant plus de 6 logements, 5 % minimum de la surface du tènement sera consacrée aux espaces verts commun. 40 à 50% de cette surface sera d'un seul tenant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le C.O.S. est limité à 0,55.

Le COS de la zone 1AUc est limité à 0.35.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni à tout autre équipement de superstructure ou d'infrastructure publique.

En cas d'assainissement individuel, le C.O.S. est limité à 0,30.

Les réparations, transformations, restaurations et légères extensions liées à un équipement sanitaire de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées sous réserve des viabilités existantes dans le respect de l'article UC1. Dans ce cas, le C.O.S. n'est pas limité.

Le COS n'est pas limité pour tous les équipements et bâtiments publics.

CARACTERE DE LA ZONE UD

Dans cette zone, il n'est admis que les constructions d'habitations individuelles, ou les constructions d'habitations groupées.

Le secteur UD_a correspond à une zone dédiée à l'activité du camping.

Les secteurs UD_b correspondent à des opérations d'habitat groupé existantes. Les caractéristiques de ces ensembles nécessitent un C.O.S. supérieur à celui du reste de la zone UD, afin de permettre son évolution.

Les secteurs UD_c correspondent aux anciens hameaux de Balvay et de la Fuly, dont la typologie architecturale et urbaine (notamment la continuité du bâti) est à maintenir.

Les secteurs UD_d correspondent aux hameaux éloignés où l'assainissement collectif n'est pas envisageable.

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

Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur, dans le cas d'un affouillement, excède 2 m, sauf ceux indispensables à la construction et aux équipements publics,
- les dépôts de véhicules susceptibles d'accueillir au moins 10 unités,
- les parcs d'attraction,
- les terrains de camping et de caravanning, sauf dans la zone UD_a,
- le stationnement des caravanes, qu'elle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés,
- les garages collectifs de caravanes en dehors des terrains aménagés au sens des articles R.443.1. et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les constructions agricoles
- les constructions et installations soumises à déclaration et autorisation sous réserve des dispositions du paragraphe 3 de l'article 1.

Article UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.442.3 du Code de l'Urbanisme.
- les installations et travaux divers soumis à l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les constructions et installations soumises à autorisation et à déclaration liées à la vie du quartier et compatibles avec le caractère de la zone et ne présentant pas de dangers ou inconvénients pour le voisinage,
- l'agrandissement, la transformation, la reconstruction et l'extension des établissements dont la création est interdite dans cette zone peuvent être autorisés lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire ou de ne pas augmenter la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements.
- dans la zone UDa, seules les habitations liées à l'activité du camping sont autorisées, avec les équipements associés,
- les ouvrages techniques publics sont autorisés en toutes zones sans qu'il soit fait application des règles de chacune des zones,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée. Sa destination pourra être conservée.

La reconstruction doit être réalisée dans un délai de 2 ans,

- les affouillements et exhaussements de sol indispensables aux constructions ou aux équipements seront limités à 1.50m, (hors rampe d'accès au garage en sous sol pour les affouillements dans la mesure où ceux-ci restent limités),
- Pour les constructions dont le caractère traditionnel ou patrimonial est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'une étoile, toute intervention doit s'inscrire dans une démarche qualitative et suivre les prescriptions suivantes :

- Les volumes de toits existants seront respectés,
- L'ajout de percements et/ou la modification de percements existants sont autorisés s'ils ne modifient pas le caractère traditionnel ou patrimonial du bâtiment,
- La nature des matériaux existants sera également respectée, les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine,
- Les adjonctions d'annexes ou d'appentis sont interdites sauf si elles composent un projet cohérent avec la construction préexistante.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Rappel :

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. Dans ce cas, la décision doit être motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire peut être cependant accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles ou qui sont sans effet à l'égard de ces règles.

Pour les bâtiments et les équipements existants, les articles 11 - 12 - 13 - 14 des zones font l'objet d'adaptations particulières par rapport à ses vocations et destination et le COS n'est pas limité pour tous les équipements.

Article UD 3 - Accès et voirie

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, une autorisation d'accès à la voie concernée, préalablement à l'exécution des travaux. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisations d'un accès ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les constructions édifiées de part et d'autre des axes concernés par l'arrêté préfectoral du 30 décembre 1998 relatif au classement des infrastructures sonores (joint aux annexes du PLU) doivent bénéficier d'un isolement acoustique.

Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Toute demande d'accès sur les RD doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des véhicules et des piétons, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères, le déneigement.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics et notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et les engins de déneigement de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles d'accès aux habitations isolées auront des chaussées d'une largeur minimum de 4,50 mètres.

Dans les opérations d'ensemble comportant de 2 à 4 logements, la largeur minimum de la plateforme sera portée à 7 mètres, avec :

- une bande roulante de 5 mètres,
- un trottoir de 1,5 m d'un côté,
- un recul de 0,5 m par rapport aux limites de propriété, de l'autre côté.

Dans les opérations d'ensemble comportant au moins 5 logements, la largeur minimum de la plateforme sera portée à 8 mètres, avec :

- une bande roulante de 5 mètres,
- un trottoir de 1,5 m,
- une bande de 1,5 m aménagée soit en trottoir soit en espace planté.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

Article UD 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout forage, captage et prise d'eau autonome sont interdits sans autorisation spéciale du service de contrôle de la commune.

4.2. Assainissement :

• Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En zone UDd :

à défaut de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur sera demandé

• Eaux pluviales :

Le branchement au collecteur d'eaux usées est interdit.

Les débits d'eau générés par l'aménagement et évacués sur le collecteur public ou tout autre exécutoire devront être compatibles avec le débit de ceux-ci. Dans tous les cas, existence d'un réseau d'eau pluviale, insuffisance de capacité de celui-ci ou absence d'eau pluviale, l'autorité compétente exigera la mise en œuvre d'équipement permettant le traitement de l'eau à la parcelle ou retardant son transfert vers les exécutoires (bassins de retenues, d'infiltration, puits perdus, ...).

4.3. Autres réseaux :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

Dans les lotissements les raccordements aux réseaux électriques et téléphoniques devront obligatoirement être effectués par des câbles souterrains.

Article UD 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les habitations, les équipements de superstructures et les services existants ne seront pas frappés par les marges de recul (alignements) indiquées au P.L.U. (sauf indications spécifiques portées au plan) dès lors que celles-ci sont hors emprise publique. Ces constructions pourront être rénovées et aménagées dans les mêmes conditions que celles autorisées par les règles de la zone correspondante.

Les reculs graphiques par rapport à l'axe de la voie s'entendent en prenant compte le gabarit futur de la voie.

Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement), doivent être implantées en retrait minimum de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les reculs s'entendent à partir du mur de la façade.

Dans la zone UDc, les reconstructions à l'identique sont autorisées après démolitions. Dans ce cas, le retrait de 5 m par rapport aux emprises publiques n'est pas obligatoire.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du Code Civil.

Pour les terrains bordant le domaine SNCF, le retrait minimum à observer pour les constructions par rapport à la limite légale définie par l'article 5 de la loi du 5 juillet 1845 est de 2 m. (voir document annexe : "Servitude d'utilité publique affectant l'occupation du sol").

Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. (H/2 minimum 4 m.)
Les reculs s'entendent à partir du mur de la façade.

Dans la zone UDC, les reconstructions à l'identique sont autorisées après démolitions. Dans ce cas, la règle des reculs par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas.

Pour les terrasses, balcons, en cas de pilier porteur, les reculs s'entendent à partir du pilier ; dans tous les cas de figure, la distance entre la limite et l'aplomb de la construction ne doit pas être inférieure à 1,90 m.

Pour les toitures, balcons, les débordements jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du Code Civil.

Dans le cas où 2 ou plusieurs constructions doivent se réaliser en mitoyenneté, la règle figurant au premier alinéa ne s'applique pas.

Les constructions annexes dont la hauteur en limite ne dépasse pas 3 m. ainsi que les postes de transformation en cabine basse, peuvent être construits en limite de parcelle et à condition que leur longueur cumulée au mitoyen n'excède pas 10 mètres.

Pour les piscines, qu'elles soient enterrées ou hors sol, la distance minimale entre la margelle extérieure et la limite de propriété sera de 1,90 m.

Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non accolées doivent être distantes d'au moins 4 m. sauf si un projet d'ensemble est réalisé sur la totalité de la propriété, dès lors que les distances entre des bâtiments non contigus respectent les règles d'ensoleillement et de salubrité.

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
Cet article ne s'applique pas aux annexes.

Article UD 9 - Emprise au sol

Le coefficient maximum d'emprise au sol soit le rapport de la surface du terrain occupée par la construction à la superficie de l'unité foncière ne doit pas dépasser 0,30.

Dans le cas de constructions d'individuels groupés visées à l'article UD 14, ainsi que pour les zones UDB, le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 0,35.

Pour les zones UDC, le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

Pour les bâtiments présentant un caractère traditionnel ou patrimonial reconnu, tels que repérés au plan de zonage à l'aide d'un astérisque, le CES n'est pas limité.

Article UD 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 Généralités :

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, acrotères, etc.

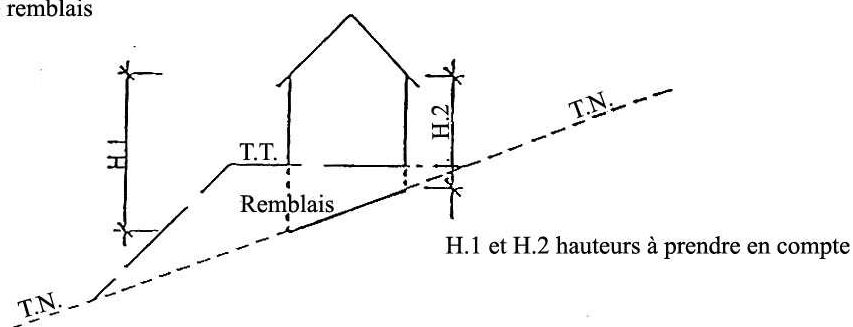
10.2. Hauteur maximale :

La différence de niveau entre tout point de la sablière principale et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à 6 m.

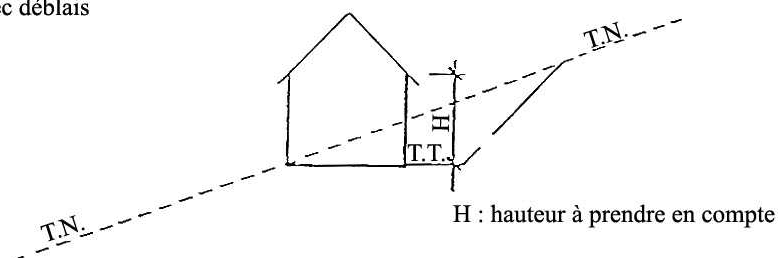
10.3. Commentaire :

- La différence d'altitude est comptée à partir du dessus de la sablière.
- Il convient de fournir au permis de construire un relevé altimétrique du terrain naturel ainsi que plusieurs coupes transversales (tous les trois mètres) sur lesquelles figureront la ligne de terrain naturel (TN) et les niveaux de terrassement (TT).

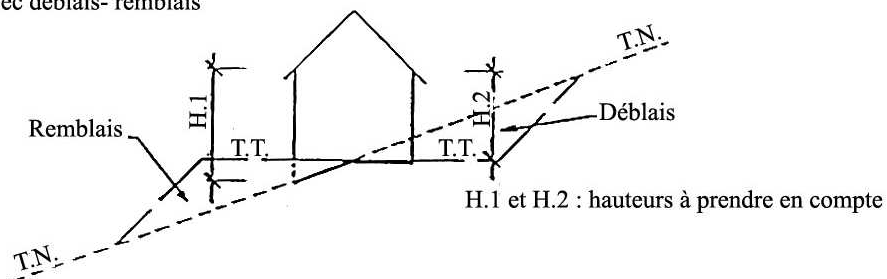
1 T. Terrain avec remblais



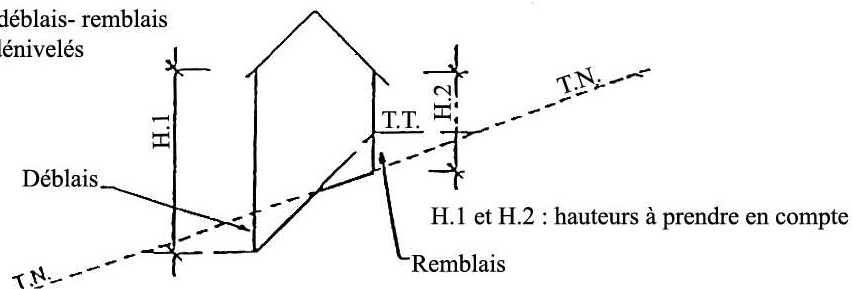
2 T. Terrain avec déblais



3 T. Terrain avec déblais- remblais



4 T. Terrain avec déblais- remblais
cf terrassements dénivelés



Article UD 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Pour apprécier la bonne intégration des projets à l'environnement leurs auteurs devront fournir à l'appui des demandes d'autorisation les pièces exigées par la loi Paysage.

11.2. Dispositions particulières :

11.2.1. Façades :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc) est interdit.

Les murs aveugles et les murs séparatifs doivent s'harmoniser avec les façades principales.

11.2.2. Toitures :

La pente de toiture devra être supérieure à 55%.

Les annexes non accolées pourront avoir une pente de toiture moins importante.

Les toitures à pan unique sont interdites. Elles ne seront tolérées que pour les constructions annexes ne comportant pas plus d'un niveau.

Les toitures terrasses pourront être admises sous réserve qu'elles ne constituent pas de par leur emprise, un élément essentiel des constructions et qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse à leur volume.

Les matériaux de toiture en tôles galvanisées ou fibro-ciment sont interdits.

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions que ce soit en toiture ou en façade en respect des sites et paysages.

11.2.3. Clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement qu'en limite séparative de propriétés doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,60 m. L'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.

Article UD 12 - Stationnement des véhicules

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé, soit en garage, soit en parking couvert ou découvert :

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Une place et demie de stationnement par logement.

Dans les opérations d'ensemble, ou pour les constructions comportant au moins 5 logements, une place supplémentaire par tranche de 5 logements doit être ajoutée afin de pourvoir au stationnement des visiteurs et doit être banalisée et accessible depuis la voie ouverte au public.

Pour les lotissements comportant de 6 lots et plus, une place supplémentaire par lot sera ajoutée afin de pourvoir au stationnement des visiteurs.

La réalisation d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat est exigée.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux

Une place de stationnement pour 25 m² de surface de planchers hors œuvre.

12.3. Pour les établissements industriels et artisanaux

Une place de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette de construction.

12.4. Pour les établissements commerciaux

Une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 10 m² de salle de restaurant.

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements ouverts au public, sera définie dans chaque cas particulier en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quelque soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des quatre options suivantes, en application de l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme :

- aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres maximum de l'opération,
- après délibération du Conseil Municipal, verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Article UD 13 - Obligation de réaliser des espaces verts

Les espaces boisés figurant au plan sous forme de hachures quadrillées sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres non affectés devront être plantés à raison d'un arbre de haute ou moyenne futaie par 200 m² de surface non construite.

Dans le cas de lotissement comportant plus de 6 lots, 5 % minimum de la surface du tènement sera consacrée aux espaces verts commun. 40 à 50% de cette surface sera d'un seul tenant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le C.O.S. est limité à 0,25.

En cas d'opérations de constructions individuelles groupées faisant l'objet d'un permis de construire unique réalisé par le maître d'ouvrage et pouvant être raccordé au réseau public d'assainissement, le C.O.S. est limité à 0,30.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni à tout autre équipement de superstructure publique ou d'infrastructure.

Les réparations, transformations, restaurations et légères extensions liées à un équipement sanitaire de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées sous réserve des viabilités existantes, dans le respect de l'article UD1.

Dans ce cas, le COS n'est pas limité.

Pour les zones UDb, le COS est limité à 0,40.

Pour les zones UDe, le COS n'est pas limité.

Le COS n'est pas limité pour tous les équipements et bâtiments publics.

Pour les bâtiments présentant un caractère traditionnel ou patrimonial reconnu, tels que repérées au plan de zonage à l'aide d'un astérisque, le COS n'est pas limité.

CARACTERE DE LA ZONE UE

Dans cette zone, il s'agit de favoriser la construction de bâtiments à usage de bureaux, d'activités, de services, de commerces et d'hôtellerie.

La zone UEc permet la réalisation de constructions à vocation commerciale (surfaces de ventes, services, hôtellerie) en accordant une plus grande importance à la qualité urbaine, architecturale et environnementale afin d'améliorer l'image et le cadre de vie de ces secteurs.

Pour les zones AUe, AUe(a) et AUe(d), se référer aux règles de la zone AU concernée.

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

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

L'agrandissement ou la transformation des établissements de services, industriels ou dépôts existants, dont la création est interdite dans cette zone, ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements.

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UE 2 sont interdites.

Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.442.3 du Code de l'Urbanisme.
- les installations et travaux divers soumis à l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
- l'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- les constructions d'intérêt général
- les constructions à usage de bureaux et services, les constructions à usage commercial
- les hôtels et les restaurants : motels, camping et caravanning
- Les aires ou parcs de stationnement y compris en superstructure
- les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus
- les clôtures
- les coupes et abattages d'arbres
- les défrichements,
- les stations service,

- les ouvrages techniques publics sont autorisés en toutes zones sans qu'il soit fait application des règles de chacune des zones,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée. Sa destination pourra être conservée. La reconstruction doit être réalisée dans un délai de 2 ans,
- Les constructions et installations soumises à autorisation et à déclaration compatibles avec le caractère de la zone et ne présentant pas de dangers ou inconvénients pour le voisinage.
- L'habitation de fonction est autorisée sous réserve d'accompagner les occupations admises précédemment.
- Toutefois les habitations individuelles existantes pourront faire l'objet d'une extension limitée à 30% du volume initial.
- Pour ces habitations, la construction de garage est autorisée dans le respect des règles de la zone UE.

Les zones AUe, AUe(a) et AUe(d) ont fait l'objet d'Orientations Sectorielles d'Aménagement. Elles définissent des principes de fonctionnement, les orientations d'organisation, les volumes à construire et les capacités de réalisation par rapport à un séquentiel de l'épannelage préconisé. Ces schémas intentionnels sont donnés à titre d'exemple. Toute autre solution dans cette démarche sera analysée et peut être envisagée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Rappel :

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. Dans ce cas, la décision doit être motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire peut être cependant accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles ou qui sont sans effet à l'égard de ces règles.

Pour les bâtiments et les équipements publics, les articles 11 - 12 - 13 - 14 des zones font l'objet d'adaptations particulières par rapport à ses vocation et destination et le COS n'est pas limité pour tous les équipements.

Article UE 3 - Accès et voirie

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, une autorisation d'accès à la voie concernée, préalablement à l'exécution des travaux. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisations d'un accès ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les constructions édifiées de part et d'autre des axes concernés par l'arrêté préfectoral du 30 décembre 1998 relatif au classement des infrastructures sonores (joint aux annexes du PLU) doivent bénéficier d'un isolement acoustique.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute demande d'accès sur les RD doivent faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit avoir un nombre d'accès limité sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne :

- à la circulation publique,
- à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie,
- au ramassage des ordures ménagères,
- au déneigement.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les manœuvres en approche des bâtiments de tous les véhicules doivent être possible sur sites.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

Article UE 4 - desserte par les réseaux

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement :

- **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En outre, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions particulières ci-après :

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires, telles que les eaux de refroidissement, qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que la dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

- **Eaux pluviales :**

Le branchement au collecteur d'eaux usées est interdit.

Les débits d'eau générés par l'aménagement et évacués sur le collecteur public ou tout autre exécutoire devront être compatibles avec le débit de ceux-ci. Dans tous les cas, existence d'un réseau d'eau pluviale, insuffisance de capacité de celui-ci ou absence d'eau pluviale, l'autorité compétente exigera la mise en œuvre d'équipement permettant le traitement de l'eau à la parcelle ou retardant son transfert vers les exécutoires (bassins de retenues, d'infiltration, puits perdus, ...).

4.3. Autres réseaux :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux électriques et téléphoniques devront obligatoirement être effectués par des câbles souterrains.

Article UE 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les habitations, les équipements de superstructures et les services existants ne seront pas frappés par les marges de recul (alignements) indiquées au P.L.U. (sauf indications spécifiques portées au plan) dès lors que celles-ci sont hors emprise publique. Ces constructions pourront être rénovées et aménagées dans les mêmes conditions que celles autorisées par les règles de la zone correspondante.

Les reculs graphiques par rapport à l'axe de la voie s'entendent en prenant compte le gabarit futur de la voie.

Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan et sauf pour les constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être implantées en retrait de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques et privées.

Les reculs s'entendent à partir du mur de la façade.

Dans la zone UEc, les auvents, les équipements de superstructures et les services existants ne seront pas frappés par les marges de recul (alignements) indiquées au PLU, mais devront être implantés en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques et privées, dès lors que ceux-ci sont hors emprise publique. Ces constructions pourront être rénovées et aménagées dans les mêmes conditions que celles autorisées par les règles de la zone UEc.

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance (L) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. ($L = H$ minimum 4 m).

En zone UEc, la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. ($L = H/2$ minimum 4 m).

Les reculs s'entendent à partir du mur de la façade.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du Code Civil.

Les constructions annexes dont la hauteur en limite ne dépasse pas 3,50 m peuvent être construites en limite de parcelle, mais la longueur cumulée en mitoyen ne devra pas excéder 10 mètres.

Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article UE 9 - Emprise au sol

Le coefficient maximum d'emprise au sol soit le rapport de la surface du terrain occupée par la construction à la superficie de l'unité foncière ne doit pas dépasser 0,35 sauf en zone UEc où il est limité à 0,40.

Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 Généralités :

Dans un souci de qualité architecturale, l'ensemble des ouvrages tels que cheminée, cheminées de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc... devront être intégrés dans le volume du bâtiment.

10.2. Hauteur maximale :

Pour les toitures en pente la différence de niveau entre tout point de la sablière et le point du sol à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à 10 mètres.

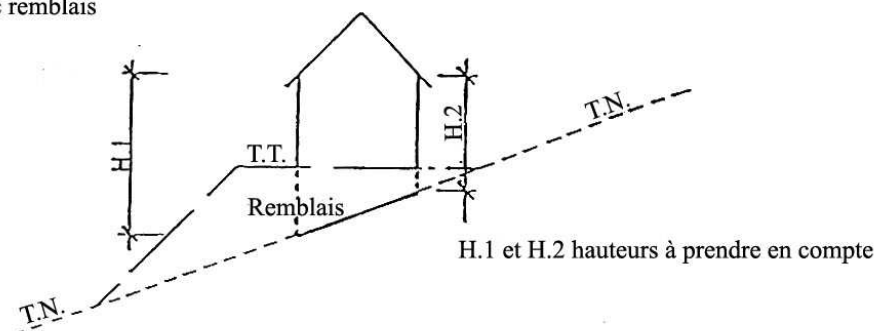
(Pour les zones AUEa, cette hauteur peut atteindre 15 mètres).

Pour les toitures terrasse la différence de niveau entre tout point de l'acrotère et le point du sol à l'aplomb, avant et après terrassement, est limité à 10 mètres, sauf en zone UEc, où elle est limitée à 13 mètres

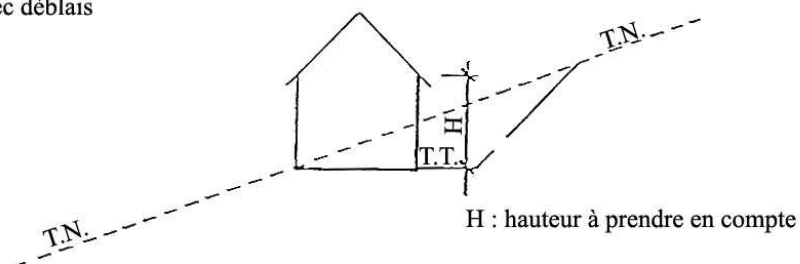
10.3. Commentaire :

- La différence d'altitude est comptée à partir du dessus de la sablière.
- Il convient de fournir au permis de construire un relevé altimétrique du terrain naturel ainsi que plusieurs coupes transversales (tous les trois mètres) sur lesquelles figureront la ligne de terrain naturel (TN) et les niveaux de terrassement (TT).

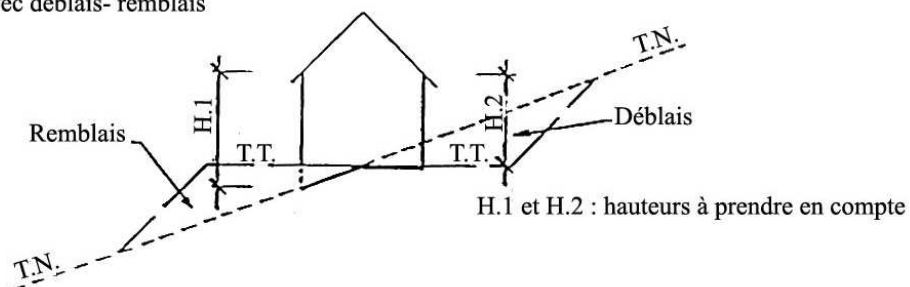
1 T. Terrain avec remblais



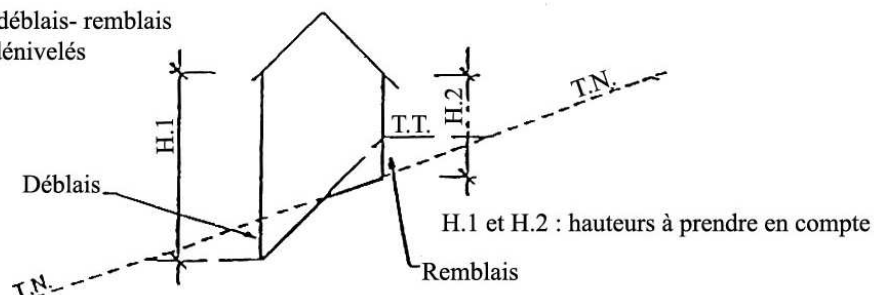
2 T. Terrain avec déblais



3 T. Terrain avec déblais- remblais



4 T. Terrain avec déblais- remblais
cf terrassements dénivelés



Article UE 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales :

Pour apprécier la bonne intégration des projets à l'environnement ou leurs intentions architecturales leurs auteurs devront fournir à l'appui des demandes d'autorisation, les pièces exigées par la "loi paysage".

11.2. Dispositions particulières :

11.2.1. Façades :

Une recherche architecturale volontaire et de qualité est demandée pour cette zone en bordure de la RD 910.

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

11.2.2. Toitures :

Les toitures à un pan sont interdites.

La pente maximale des toitures est fixée à 45° ou 100%.

Pour le calcul, seront considérés, l'égout de toiture et la faîtière. Les formes pourront échapper aux plans définis par la ligne d'égout et la faîtière, dans le respect des règles de prospect.

Les toitures terrasse sont autorisées. Elles peuvent être jumelées à des toitures à une ou deux pentes.

Les formes de toitures dites "à croupe" ainsi que les bardages en bois d'aspect rustique sont interdits.

11.2.3. Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives (haie d'essences locales avec au minimum 1/3 de persistants), soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie dont la hauteur ne peut excéder 2 m.

Les haies végétales seront plantées avec des essences locales, comptant un minimum de 1/3 de persistants.

Les clôtures en alignement de la voirie publique comprises entre les rues Jean Moulin et le Pont du Mont Blanc doivent être constituées par des murs bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,60 m, surmontés d'une grille à barreaux. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m.

Pour la zone UEc, les hauteurs maximales des clôtures sont fixées à 1,60 m et pourront être portées à 2 m en cas de nécessité due à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées (sécurité, gardiennage).

Elles seront constituées en zone UEc :

- d'un muret enduit, d'une hauteur maximum de 40 centimètres, surmonté d'un grillage rigide en limite de voie,
- d'un grillage rigide ou d'un muret enduit, d'une hauteur maximum de 40 centimètres, surmontés d'un grillage rigide en limite séparative,
- d'une haie d'essences locales (avec au minimum 1/3 de persistants).

11.2.4. Traitement des enseignes publicitaires :

Les enseignes publicitaires seront soit intégrées aux bâtiments, soit construites sous la forme de totems implantés en limite de voirie.

Article UE 12 - Stationnement des véhicules

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction, est lié à la nature et à l'importance de cette construction. Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction pourra être exigée.

Les minima suivant seront toutefois demandés.

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Une place et demie de stationnement par logement.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux

Une place de stationnement pour 25 m² de surface de planchers hors œuvre.

12.3. Pour les établissements commerciaux et services

Une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente. Une étude spécifique pouvant de toute manière être exigée.

12.4. Pour les hôtels et restaurants :

Une place de stationnement par chambre ainsi qu'une place par 10 m² de salle de restaurant.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quelque soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des quatre options suivantes, en application de l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme :

- aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,

- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres maximum de l'opération,
- après délibération du Conseil Municipal, verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Article UE 13 - Obligation de réaliser des espaces verts

Les espaces boisés figurant au plan sous forme de hachures quadrillées sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme. La délivrance du permis de construire ou de l'autorisation pourra être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet et à son insertion dans le paysage.

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager, composé à minima d'une plantation d'un arbre de haute tige toutes 8 places de stationnement avec un diamètre minimum de 20 cm pour les arbres.

Pour la zone UEc, dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone à vocation habitat, une haie d'arbustes, doublée d'un grillage et d'arbres d'espèces locales, sera plantée sur la dite limite de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une protection visuelle.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le C.O.S. pour les bâtiments à usage de bureaux, services et commerces est limité à 0,50.

La partie des bâtiments à usage d'habitation est limitée à 0,10.

Les réparations, transformations, restaurations et légères extensions liées à un équipement sanitaire de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées sous réserve des viabilités existantes dans le respect de l'article UE1. Dans ce cas, le COS n'est pas limité.

Le COS n'est pas limité pour tous les équipements et bâtiments publics.

CARACTERE DE LA ZONE UX

Il s'agit d'une zone d'activités économiques, les moyens réglementaires définis dans cette zone ont pour objectif de favoriser le développement d'établissements industriels ou artisanaux, de commerces et de bureaux.

Un secteur UXa est inscrit à Martenex ; il a pour objet de permettre la poursuite de l'activité de dépôt de véhicules qui est déjà installée.

Un secteur UXb correspond au carrefour de la rue des Pérouses et du RD n° 53 où les activités sont autorisées, hors installation classée soumise à autorisation.

Un secteur UXc est une zone de traitement des déchets. Elle a pour objet de permettre le fonctionnement des activités déjà existantes : la déchetterie et la station d'épuration.

Dans les secteurs UXd, il s'agit de réaliser et préserver des zones d'activités de qualité à proximité des entrées de Ville de Rumilly. Le parti d'aménagement et les recommandations architecturales spécifiques au secteur UXd sont précisés dans les différents articles 1 à 14.

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

Article UX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- les constructions et lotissements destinés à l'habitation sauf ceux autorisés à l'article UX 1, paragraphe 3,
- les terrains de camping et de caravanning,
- le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée,
- les constructions agricoles.

Secteur UXa

- les occupations et utilisations du sol non liées à la présence d'un dépôt de véhicules sont interdites.

Secteur UXd

- les dépôts de véhicules,

Secteur UXb :

- les installations soumises à autorisation.

Article UX 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1°) Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

2°) Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage artisanal, industriel, commercial, de bureaux et services,
- Les lotissements à usage artisanal, industriel, commercial, de bureaux et services,
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation,
- Les différents modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme,
- les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisé par l'exploitant.

Secteur UXa

- les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités dans la mesure où ils sont masqués par un rideau de verdure,
- les constructions et installations liées à la présence d'un dépôt de véhicules.

Secteur UXb

- les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux et services,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les installations classées soumises à déclaration.

Secteurs Uxc et Uxd

- les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux et services,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation,
- les modes d'utilisation du sol prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme et non interdit à l'article UX2.

3°) Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- des constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux,
- les habitations individuelles existantes, non liées à la vocation ci-dessus, pourront faire l'objet d'une extension dans la limite de 30% du volume initial.
- pour les habitations individuelles existantes non liées à la vocation ci-dessus, la construction de garage est autorisée dans le respect des règles de la zone UX.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières dans la mesure où elles sont nécessaires pour l'aménagement de la zone,

- Les ouvrages techniques publics sont autorisés en toutes zones sans qu'il soit fait application des règles de chacune des zones,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée. Sa destination pourra être conservée. La reconstruction doit être réalisée dans un délai de 2 ans,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Rappel :

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. Dans ce cas, la décision doit être motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire peut être cependant accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles ou qui sont sans effet à l'égard de ces règles.

Pour les bâtiments et les équipements publics, les articles 11 - 12 - 13 - 14 des zones font l'objet d'adaptations particulières par rapport à ses vocation et destination et le COS n'est pas limité pour tous les équipements.

Article UX 3 - Accès et voirie

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, une autorisation d'accès à la voie concernée, préalablement à l'exécution des travaux. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisations d'un accès ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les constructions édifiées de part et d'autre des axes concernés par l'arrêté préfectoral du 30 décembre 1998 relatif au classement des infrastructures sonores (joint aux annexes du PLU) doivent bénéficier d'un isolement acoustique.

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute demande d'accès sur les RD doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire.

La création d'accès nouveaux sur le RD 910 ne sera qu'exceptionnellement autorisée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne :

- à la circulation publique,
- à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie,
- au ramassage des ordures ménagères,
- au déneigement.

Les manœuvres en approche des bâtiments de tous les véhicules doivent être possible sur site.

Les zones UXd seront desservies par une unique voie d'accès, connectée à la voie publique existante.

3.2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Secteur UXd

L'accès :

L'accès à cette zone d'activité se fera depuis le carrefour défini sur la RD 910, indiqué au plan du PLU.

La desserte :

Une contre-allée parallèle à la RD 910 permettra la desserte des projets de construction situés sur les tènements qui se développeront entre cette contre-allée et la voie SNCF, en vitrine le long de la RD 910.

Article UX 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement :

• Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En outre, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions particulières ci-après :

- les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires, telles que les eaux de refroidissement, qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que la dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

- **Eaux pluviales :**

Le branchement au collecteur d'eaux usées est interdit.

Les débits d'eau générés par l'aménagement et évacués sur le collecteur public ou tout autre exécutoire devront être compatibles avec le débit de ceux-ci. Dans tous les cas, existence d'un réseau d'eau pluviale, insuffisance de capacité de celui-ci ou absence d'eau pluviale, l'autorité compétente exigera la mise en œuvre d'équipement permettant le traitement de l'eau à la parcelle ou retardant son transfert vers les exécutoires (bassins de retenues, d'infiltration, puits perdus, ...).

4.3. Autres réseaux :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux électriques et téléphoniques devront obligatoirement être effectués par des câbles souterrains.

Article UX 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les habitations, les équipements de superstructures et les services existants ne seront pas frappés par les marges de recul (alignements) indiquées au P.L.U. (sauf indications spécifiques portées au plan) dès lors que celles-ci sont hors emprise publique. Ces constructions pourront être rénovées et aménagées dans les mêmes conditions que celles autorisées par les règles de la zone correspondante.

Les reculs graphiques par rapport à l'axe de la voie s'entendent en prenant compte le gabarit futur de la voie.

Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan et sauf pour les constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par

les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être implantées en retrait de 5m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques et privées.
Les reculs s'entendent à partir du mur de la façade.

Secteur UXd

Se reporter aux Orientations d'Aménagement Sectorielles de l'entrée de ville Sud.

Article UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. (H/2 minimum 4 m.).
Les reculs s'entendent à partir du mur de la façade.

Pour les constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, cette règle ne s'applique pas.

Les annexes en limite de propriété sont autorisées, elles sont limitées à 5 m. au faîtage, elles ne doivent pas dépasser un linéaire de 10 m au mitoyen.

Article UX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article UX 9 - Emprise au sol

Sans objet

Article UX 10 - Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise nécessaires à l'activité industrielle.

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à 20 m.

Article UX 11 - Aspect extérieur

11.1. Façades :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire ou de l'autorisation.

11.2. Clôtures :

Les clôtures situées en bordure des voies, à 50 m de part et d'autre de l'axe des carrefours, et celles situées à l'intérieur du rayon de courbures des virages devront avoir une hauteur maximale de 1 m.

Les clôtures sont un élément essentiel pour l'aspect de la zone. Un traitement homogène par secteur sera exigé.

11.3. Traitement des enseignes publicitaires :

Dans le secteur UXd, les enseignes seront intégrées au bâtiment, à l'exclusion de tout autre dispositif.

Article UX 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire ou de l'installation à réaliser.

ou - tout stationnement des véhicules de toutes catégories et toutes opérations de chargement et de déchargement étant interdites sur les voies publiques, les aires de stationnement et d'évolution devront être prévues à l'intérieur de parcelles, accessibles depuis la voie de desserte et calculées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quelque soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des quatre options suivantes, en application de l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme :

- aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres maximum de l'opération,
- après délibération du Conseil Municipal, verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Article UX 13 - Obligation de réaliser des espaces verts

La délivrance du permis de construire ou de l'autorisation pourra être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet et à son insertion dans le paysage. L'espace vert sera de préférence situé en bordure de la voie publique.

a/ tous les parkings seront plantés à raison d'un arbre d'une circonférence de 20 cm au moins pour 200 m² ou pour 8 places de stationnement.

b/ Les parcs de stationnement des véhicules destinés au transport des marchandises seront dispensés des prescriptions ci-dessus.

Secteur UXd

1 - LA TRAME VERTE PRECONISEE

Pour les secteurs situés au Sud, le long de la route dite d'Aix (RD 910) :

- Le site situé à l'Est, entre la RD 910 et la voie ferrée, est un secteur qui a fait l'objet d'une démarche urbanistique particulière, ayant défini les conditions de son occupation. Son développement s'accompagnera d'un traitement paysager de qualité.

La trame paysagère préconisée s'appuie sur une trame orthogonale maillée Nord-Sud en accompagnement des réseaux viaire et SNCF et Est-Ouest en fonction des implantations des activités réalisées.

2 - TRAITEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

Un plan d'aménagement des espaces verts est obligatoire pour tout projet présenté.

Il proposera des plantations qui conforteront et valoriseront le parti architectural des bâtiments; il reprendra les principes d'aménagement du schéma intentionnel

La réflexion sera menée sur l'implantation et le choix des végétaux, en cohérence avec l'ensemble de la zone.

Les parkings extérieurs sauront se faire discrets pour les visions depuis la RD 910. Un choix d'implantation à l'arrière des bâtiments à usage de bureaux sera privilégié.

Les plantations pourront également aider les véhicules en stationnement à se faire peu présents à proximité de la route départementale.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le C.O.S. résulte des règles édictées dans les articles précédents UX1 à UX13.
Le COS n'est pas limité pour tous les équipements et bâtiments publics.

CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

Cette zone est réservée au domaine public ferroviaire.

La zone UY est la zone spécialisée réservée au service public ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer et notamment les emprises des gares et les plates-formes des voies.

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

Article UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les ouvertures de carrières ou leur extension,
- les terrains de camping et de caravanning,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les lotissements,
- les établissements industriels et dépôts soumis ou non à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UY.2.

Article UY 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.442.3 du Code de l'Urbanisme.
- les installations et travaux divers soumis à l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant,
- les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur des emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises) ainsi que pour les secteurs à vocation industrielle, les constructions admises dans la zone industrielle.
- la création d'espaces de stationnement ouverts au public,
- les ouvrages techniques publics sont autorisés en toutes zones sans qu'il soit fait application des règles de chacune des zones,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée. Sa destination pourra être conservée. La reconstruction doit être réalisée dans un délai de 2 ans.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Rappel :

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. Dans ce cas, la décision doit être motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire peut être cependant accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles ou qui sont sans effet à l'égard de ces règles.

Pour les bâtiments et les équipements publics, les articles 11 - 12 - 13 - 14 des zones font l'objet d'adaptations particulières par rapport à ses vocations et destination et le COS n'est pas limité pour tous les équipements.

Article UY 3 - Accès et voirie

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, une autorisation d'accès à la voie concernée, préalablement à l'exécution des travaux. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisations d'un accès ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les constructions édifiées de part et d'autre des axes concernés par l'arrêté préfectoral du 30 décembre 1998 relatif au classement des infrastructures sonores (joint aux annexes du PLU) doivent bénéficier d'un isolement acoustique.

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

L'aménagement des accès doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse devront présenter à leur extrémité un aménagement spécial : dégagement, élargissement ou rond point permettant aux véhicules de tourner.

Article UY 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En outre, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions particulières ci-après :

- les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires, telles que les eaux de refroidissement, qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que la dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif de branchement individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés (et suivant règlement communal).

4.3. Autres réseaux :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux électriques et téléphoniques devront obligatoirement être effectués par des câbles souterrains.

Article UY 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan et sauf pour les constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées avec le même recul que les zones adjacentes.

Article UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Selon les zones adjacentes pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Article UY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour l'exploitant : néant.

Pour les clients autorisés à occuper le domaine ferroviaire dans les secteurs qui leur sont plus spécialement affectés, éventuellement, des dispositions s'inspirant du règlement des zones industrielles pourront s'appliquer.

Article UY 9 - Emprise au sol

Pour l'exploitant : néant.

Pour les clients autorisés à occuper le domaine ferroviaire dans les secteurs qui leur sont plus spécialement affectés, éventuellement, des dispositions s'inspirant du règlement des zones industrielles pourront s'appliquer.

Article UY 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 Hauteur relative :

Sur voie :

Selon les zones adjacentes, pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques et l'exploitation ferroviaire ou résulte de ces derniers.

Sur limites séparatives :

Selon les zones adjacentes, pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques et l'exploitation ferroviaire ou résulte de ces derniers.

10.2 Hauteur absolue :

Elle est limitée à 12 m.

Toutefois, ces hauteurs ne s'appliquent pas aux constructions et installations de l'exploitant lorsque les impératifs techniques de l'exploitant ferroviaire l'exigent.

La hauteur absolue n'est pas réglementée pour les cheminées et silos en raison d'impératifs d'ordre technologique.

Article UY 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire ou de l'autorisation.

Les clôtures situées en bordure des voies, à 50 m de part et d'autre de l'axe des carrefours, et celles situées à l'intérieur du rayon de courbures des virages devront avoir une hauteur maximale de 1 m.

Les clôtures sont un élément essentiel pour l'aspect de la zone. Un traitement homogène par secteur sera exigé.

Article UY 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire ou de l'installation à réaliser.

ou - tout stationnement des véhicules de toutes catégories et toutes opérations de chargement et de déchargement étant interdites sur les voies publiques, les aires de stationnement et

d'évolution devront être prévues à l'intérieur de parcelles et calculées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

a/ tous les parkings seront plantés à raison d'un arbre d'une circonférence de 20 cm au moins pour 100 m² ou pour 4 places de stationnement.

b/ Les parcs de stationnement des véhicules destinés au transport des marchandises seront dispensés des prescriptions ci-dessus.

Article UY 13 - Obligation de réaliser des espaces verts

Néant

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UY 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les constructions liées au fonctionnement du service public.

Le C.O.S. est limité à 1 pour les entrepôts des clients de la SNCF.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone vierge ou insuffisamment équipée. Elle est donc destinée au développement de l'urbanisation future et ce à long terme. Son aménagement pourra se réaliser qu'après révision du PLU.

La vocation principale est l'habitat mais les équipements collectifs et les activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admises, pour maintenir une mixité des fonctions urbaines. En outre, les projets ne seront autorisés que s'ils ne gênent pas l'urbanisation du site de la zone ainsi que l'aménagement global et la cohérence de la zone.

Un sous secteur est identifié en fonction de la programmation dans le temps :

- le quartier du Bouchet, classé en 2AU1, est le principal pôle de développement de la ville à court ou moyen terme. Cette zone 2AU1 fera l'objet d'une modification de PLU dès l'étude d'aménagement terminée.

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

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnés à l'article 2AU 2.

- 1 - Tous les établissements et dépôts classés ou non sous réserve des dispositions de l'article 2AU 2.
- 2 - L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 4 - Les divers modes d'utilisation du sol visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation d'installations publiques et d'infrastructures d'intérêt général.

Article 2AU 2 – Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

2.1. Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.2. Ne sont admis que :

- Les installations publiques d'intérêt général,
- Les dépôts, remblais et déblais nécessaires à la réalisation d'infrastructures d'intérêt général,
- Les ouvrages techniques publics sont autorisés en toutes zones sans qu'il soit fait application des règles de chacune des zones,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée. Sa destination pourra être conservée. La reconstruction doit être réalisée dans un délai de 2 ans,
- Pour les constructions dont le caractère traditionnel ou patrimonial est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'une étoile, toute intervention doit s'inscrire dans une démarche qualitative et suivre les prescriptions suivantes :
 - Les volumes de toits existants seront respectés,
 - L'ajout de percements et/ou la modification de percements existants sont autorisés s'ils ne modifient pas le caractère traditionnel ou patrimonial du bâtiment,
 - La nature des matériaux existants sera également respectée, les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine,
 - Les adjonctions d'annexes ou d'appentis sont interdites sauf si elles composent un projet cohérent avec la construction préexistante.

Sont tolérés les bâtiments d'exploitation agricole telles que granges, remises, sous réserve qu'ils soient facilement démontables.

2.3. Extension – réaffectation – annexes :

2.3.1. Extension des constructions :

L'extension des habitations est possible dans la limite de 20% du volume existant et de 150 m² maximum de SHON (y compris celle existante), ceci en une seule fois et à partir de la date d'approbation du PLU, dans le respect des autres articles de la zone.

2.3.2. Réaffectation des bâtiments – Aménagement des volumes existants :

Un bâtiment agricole désaffecté, de construction traditionnelle et dont la sauvegarde est souhaitable, peut être réaffecté à l'habitation, dans la mesure où :

- la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage,
- il reste dans son volume existant,
- son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément aux normes sanitaires exigées dans le cadre d'un assainissement autonome,
- il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée,
- son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver la caractère de son architecture, voire l'améliorer,
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée sera de 1 place ½ de stationnement par logement.

Le changement de destination des bâtiments existants pourra être accordé en limitant la création d'unités nouvelles de logements à 2 ou 3.

Pour les constructions dont le caractère traditionnel ou patrimonial est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un astérisque, toute intervention doit s'inscrire dans une démarche qualitative et suivre les prescriptions suivantes :

- Les volumes de toits existants seront respectés,
- L'ajout de percements et/ou la modification de percements existants sont autorisés s'ils ne modifient pas le caractère traditionnel ou patrimonial du bâtiment,
- La nature des matériaux existants sera également respectée, les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine,
- Les adjonctions d'annexes ou d'appentis sont interdites sauf si elles composent un projet cohérent avec la construction préexistante.

2.3.3. Annexes – piscines liées aux constructions existantes :

Les piscines sont autorisées dans le respect des autres articles de la zone.

Les annexes fonctionnelles aux habitations (garage, abri de jardin, bûcher, boxes à chevaux...) des habitations existantes sont admises si elles sont accolées aux constructions préexistantes ; en cas d'impossibilité technique, elles pourront être implantées à proximité de celles-ci dans la limite d'une annexe par construction existante et sous réserve d'une intégration soignée dans le site.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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. Dans ce cas, la décision doit être motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire peut être cependant accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles ou qui sont sans effet à l'égard de ces règles.

Pour les bâtiments et équipements publics, les articles 11 - 12 - 13 - 14 des zones font l'objet d'adaptations particulières par rapport à ses vocations et destination et le COS n'est pas limité pour tous les équipements.

Article 2AU 3 – Accès et voirie

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, une autorisation d'accès à la voie concernée, préalablement à l'exécution des travaux. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisations d'un accès ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les constructions édifiées de part et d'autre des axes concernés par l'arrêté préfectoral du 30 décembre 1998 relatif au classement des infrastructures sonores (joint aux annexes du PLU) doivent bénéficier d'un isolement acoustique.

Sans objet.

Article 2AU 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée aux réseaux publics de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2 Assainissement :

- **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'égouts par un dispositif d'évacuation de type séparatif est obligatoire.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau ou en son absence, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau est interdite.

- **Eaux pluviales**

Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Le raccordement au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales est obligatoire.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Article 2AU 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Pour les extensions, les réaffectations de bâtiment et les annexes, l'article UD6 sera appliqué.

Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Pour les extensions, les réaffectations de bâtiment et les annexes, l'article UD7 sera appliqué.

Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Pour les extensions, les réaffectations de bâtiment et les annexes, l'article UD8 sera appliqué.
Pour les bâtiments présentant un caractère traditionnel ou patrimonial reconnu, tels que repérées au plan de zonage à l'aide d'un astérisque, le CES n'est pas limité.

Article 2AU 9 – Emprise au sol

Pour les extensions, les réaffectations de bâtiment et les annexes, l'article UD9 sera appliqué.

Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions :

Pour les extensions, les réaffectations de bâtiment et les annexes, l'article UD10 sera appliqué.

Article 2AU 11 – Aspects extérieurs

Pour les extensions, les réaffectations de bâtiment et les annexes, l'article UD11 sera appliqué.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 14 – Coefficient d'occupation des sols

Pour les extensions, les réaffectations de bâtiment et les annexes, l'article UD 14 sera appliqué.

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU concerne des secteurs à vocation urbaine ou économique qui sont ouverts à l'urbanisation avec respectivement les règles de la zone urbaine correspondante. Les Orientations d'Aménagement sectorielles définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Elle est destinée à assurer à terme le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente, et en accord avec le paysage naturel ou bâti existant.

Elle est composée de cinq sous secteurs : 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe (comprenant deux zones 1AUe(a) et 1AUe(d)), 1AUx (comprenant deux zones 1AUx(d) 1AUx(c)).

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

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol interdites sont celles interdites dans les zones urbaines correspondantes

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation ne peut être traitée, avec les règles des zones U correspondantes, qu'après définition d'une opération d'ensemble, portant sur l'ensemble des terrains de la zone 1AU concernée. Le plan d'ensemble proposé définira en particulier, par unité de construction, l'emprise au sol et la surface hors œuvre nette, et devra être compatible avec les dispositions des « Orientations d'Aménagement Sectorielles ».

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

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol admises sont celles de la zone urbaine correspondante :

- 1AUb voir les règles de la zone UB,
- 1AUc voir les règles de la zone UC,
- 1AUd voir les règles de la zone UD
- 1AUe voir les règles de la zone,UE
- La zone 1AUe(a) concerne une friche ferroviaire à reconquérir derrière la gare, afin de donner plus d'épaisseur au centre ville.

- La zone 1AUe(d) précise le règlement pour 2 secteurs à proximité de la RD 910 et de la RD3, au nord et au sud de la ville, sur lesquels il s'agit de préserver et d'aménager des zones de qualité aux entrées de Rumilly.
- 1AUx voir les règles de la zone UX
- Un secteur 1AUx(d) en prolongement du secteur UX le long de la RD 910 fait l'objet des mêmes recommandations que celles définies dans les secteurs UX(d), afin de valoriser l'entrée sud de la ville.
- Un secteur 1AUx(c) correspond à des terrains intégrés au centre de traitement des déchets, qui ne sont pas encore équipés. Ils pourront être ouverts à l'urbanisation avec les règles de la zone UXc.

L'opération d'aménagement ou de construction projetée doit être compatible avec les dispositions des Orientations Sectorielles d'Aménagement. En outre, le projet devra aller dans le sens d'une urbanisation cohérente du site en tenant compte de l'ensemble du secteur dans lequel il s'inscrit.

Sont admis pour les bâtiments existants :

- L'extension d'un bâtiment existant dans la mesure où :
 - Son alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
 - La destination du bâtiment correspond à la vocation de la zone,
 - Son assainissement est possible et ce conformément à la réglementation en vigueur,
 - Le bâtiment est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.
- Reconstruction des bâtiments sinistrés : la reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 2 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Rappel :

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. Dans ce cas, la décision doit être motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire peut être cependant accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles ou qui sont sans effet à l'égard de ces règles.

Pour les bâtiments et équipements publics les articles 11-12-13-14 des zones font l'objet d'adaptations particulières par rapport à ses vocations et destination et le COS n'est pas limité pour tous les équipements.

Article 1AU 3 – Accès et voirie

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, une autorisation d'accès à la voie concernée, préalablement à l'exécution des travaux. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisations d'un accès ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les constructions édifiées de part et d'autre des axes concernés par l'arrêté préfectoral du 30 décembre 1998 relatif au classement des infrastructures sonores (joint aux annexes du PLU) doivent bénéficier d'un isolement acoustique.

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des Orientations Sectorielles d'Aménagement.

La desserte des zones 1AUed se fera soit par l'intermédiaire d'une contre-allée, soit sur la RD 910 ou la RD 3 en fonction des emplacements réservés.

Dans tous les cas, un seul branchement sur la voirie publique n'est autorisé pour chacune des zones 1AUe(d).

Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des Orientations Sectorielles d'Aménagement.

Article 1AU 5 – Caractéristique des terrains

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des Orientations Sectorielles d'Aménagement.

Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des Orientations Sectorielles d'Aménagement.

Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des Orientations Sectorielles d'Aménagement.

Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des Orientations Sectorielles d'Aménagement.

Article 1AU 9 – Emprise maximale des constructions

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des Orientations Sectorielles d'Aménagement.

Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des Orientations Sectorielles d'Aménagement.

Les secteurs 1AUe(a) pourront admettre des hauteurs permettant le R + 4 + combles, soit une différence de niveau de 15 mètres maximum entre tout point de la sablière et le point du sol à l'aplomb, dans le cas des toitures en pente.

Pour les toitures terrasse en secteurs 1AUe(a), les 15 mètres correspondent à la différence de niveau maximum entre tout point de l'acrotère et le point du sol à l'aplomb.

Les secteurs 1AUe(d) pourront admettre des hauteurs permettant le R + 2 + combles, soit une différence de niveau de 10 mètres maximum entre tout point de la sablière et le point du sol à l'aplomb, dans le cas des toitures en pente.

Pour les toitures terrasse en secteurs 1AUe(d), les 10 mètres correspondent à la différence de niveau maximum entre tout point de l'acrotère et le point du sol à l'aplomb.

Article 1AU 11 – Aspect extérieur

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des Orientations Sectorielles d'Aménagement.

En ce qui concerne les secteurs 1AUe(a) les enseignes publicitaires, elles seront intégrées au bâtiment, à l'exclusion de tout autre dispositif.

Article 1AU 12 – Stationnement des véhicules

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des Orientations Sectorielles d'Aménagement.

Article 1AU 13 – Obligation de réaliser des espaces verts

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des Orientations Sectorielles d'Aménagement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des Orientations Sectorielles d'Aménagement.

En zone 1AUc, le COS est limité à 0.35.

Le COS n'est pas limité pour tous les équipements et bâtiments publics.

Pour les bâtiments présentant un caractère traditionnel ou patrimonial reconnu, tels que repérées au plan de zonage à l'aide d'un astérisque, le COS n'est pas limité.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune équipés ou non pouvant être classés en zone agricole à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Seules peuvent y être admises les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Les caractères de "justifié et indispensable" seront appréciés par rapport à des critères précis (jointes en annexes).

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

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Toutes les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, aux activités commerciales, à l'habitation, exceptées celles prévues à l'article A2.
- Les installations et travaux divers visés à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme, exceptés les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à l'activité ou à la réalisation d'équipements publics,
- Les terrains de camping et de caravanage exceptés ceux prévus à l'article A2,
- Toute autre occupation ou utilisation du sol qui ne figure pas à l'article A2.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel :

- l'édification de clôture est soumise à déclaration sauf celles nécessaires à l'agriculture,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

2.1. Bâtiments et installations agricoles

Les bâtiments et installations agricoles, ainsi que les habitations associées, ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue comme indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement sur la base des critères précisés au rapport de présentation et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

Sont en outre soumises aux conditions particulières suivantes :

- les bâtiments nécessaires à l'élevage « hors sol », sous réserve d'être implantés à plus de 100 mètres des zones urbaines ou d'urbanisation future,
- les ouvrages techniques publics sont autorisés en toutes zones sans qu'il soit fait application des règles de chacune des zones,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée. Sa destination pourra être conservée. La reconstruction doit être réalisée dans un délai de 2 ans.
- les bâtiments d'élevage d'animaux de compagnie sous la condition d'être aménagés dans les bâtiments préexistants,
- les serres et tunnels sous réserve d'une étude d'intégration et de ne pas créer de nuisance excessive au voisinage,
- les annexes fonctionnelles non habitables des bâtiments existants sont admises et seront de préférences accolées aux constructions préexistantes. Néanmoins, des annexes non accolées sont tolérées à l'intérieur de la zone Nc, dans la limite d'une annexe par construction existante et sous réserve d'une intégration soignée dans le site.

Les piscines seront autorisées pour toute construction principale préexistante dans la mesure où elles se situent sur le tènement foncier de cette construction principale.

- les boxes à chevaux, centres de loisirs équestres,
- les bâtiments destinés au stockage par le producteur de son matériel agricole ou de ses récoltes sous réserve d'être implantés dans le site principal de l'activité de l'exploitation les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés)
- les annexes touristiques d'une exploitation agricole en privilégiant les bâtiments préexistants et autorisés dans la zone, notamment :
 - o les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site d'exploitation ou accolé à l'un de ces bâtiments dans une limite de 150m² de SHON,
 - o les gîtes qui devront obligatoirement être aménagés de préférence à l'intérieur du volume des constructions existantes de l'exploitation ou en cas d'impossibilité dans des constructions neuves sous réserves de ne pas dépasser 200m² de SHON,
 - o le camping à la ferme avec une limitation du nombre d'emplacements ; on peut limiter à 6 emplacements avec une localisation du camping dans un rayon de 100 de l'un des bâtiments de l'exploitation agricole.
- Les logements de fonction destinés aux actifs agricoles des exploitations agricoles professionnelles sous les conditions ci-après :
 - o Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole,

- Etre implantés, selon la nature de l'activité, dans ou la proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,
- Soit un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment), soit logements aménagés sous forme de réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes : dans tous les cas, la surface cumulée de ces logements ne devra dépasser 180 ²m de SHON par chef d'exploitation et leur nombre devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation.
- Sortie du chemin d'accès à l'habitation commune avec celle de l'exploitation sauf en cas d'impossibilité technique.

2.2. Bâtiments existants

Hormis les bâtiments prévus à l'article A. 2., la gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes :

- La demande de reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié doit être déposée dans les deux ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.
- Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- Un bâtiment agricole repéré au plan par une étoile, pour son intérêt architectural ou patrimonial en application de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme, peut être réaffecté à l'habitation dans la mesure où :
 - la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone,
 - il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée,
 - son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, voire l'améliorer,
 - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée peut être assuré en dehors des voies publiques,
 - le bâtiment à réhabiliter est situé à plus de 50 ou 100 des bâtiments agricoles (selon l'importance de l'exploitation) existants sauf dérogation prévue à l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme.
 - les annexes fonctionnelles non habitables des bâtiments existants sont admises et seront de préférences accolées aux constructions préexistantes. Néanmoins, des annexes non accolées sont tolérées à l'intérieur de la zone A, dans la limite d'une annexe par construction existante et sous réserve d'une intégration soignée dans le site.

2.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et d'assurer une bonne intégration dans le site, sans pouvoir remettre en cause le caractère agricole de la zone.

2.4. Divers

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis exclusivement s'ils sont strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements publics.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Rappel :

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. Dans ce cas, la décision doit être motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire peut être cependant accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles ou qui sont sans effet à l'égard de ces règles.

Article A 3 - Accès et voirie

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, une autorisation d'accès à la voie concernée, préalablement à l'exécution des travaux. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisations d'un accès ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les constructions édifiées de part et d'autre des axes concernés par l'arrêté préfectoral du 30 décembre 1998 relatif au classement des infrastructures sonores (joint aux annexes du PLU) doivent bénéficier d'un isolement acoustique.

3.1. Accès

L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces

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

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

3.2 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 des véhicules de sécurité, de collecte des ordures ménagères et de déneigement. Les voies en impasse seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre (zone de contournement pour les véhicules de service).

Article A 4 - desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puilage, pompage) peut être admise en fonction des données locales et si celles-ci répondent aux normes de salubrité publique.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un système de déconnexion contre les retours d'eau, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

- **eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'égouts par un dispositif d'évacuation est obligatoire, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

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

En l'absence de raccordement à un réseau public d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

- **eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbée en totalité sur le tènement.

- **électricité et communication**

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'électricité et de communication. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés dans la mesure du possible.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

6.0 - Généralités:

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

6.1 - Implantation :

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si elles figurent au plan.

Cette règle s'applique également pour :

- les aménagements et la reconstruction des bâtiments existants, sauf en cas de sinistres.
- les extensions des bâtiments existants,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Cette règle s'applique également pour :

- la reconstruction des bâtiments existants, sauf pour les sinistres,

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article A 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions n'est pas limitée, sauf en ce qui concerne les habitations édifiées séparément des bâtiments professionnels pour lesquelles la différence d'altitude entre tout point de la sablière de la façade principale et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 7 m.

Article A 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales :

Pour apprécier la bonne intégration des projets à l'environnement ou leurs intentions architecturales leurs auteurs devront fournir à l'appui des demandes d'autorisation, les pièces exigées par la "loi paysage".

11.2. Dispositions particulières :

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Dans tout permis de construire, le traitement des abords y compris les plantations devra être précisé sur le plan masse. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

11.2.1. Façades :

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.

Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

Pour les habitations autorisées, on se réfèrera aux prescriptions de l'article 11 de la zone UD.

11.2.2. Toitures :

Les toitures métalliques devront être de teinte sombre et en harmonie avec les toitures environnantes.

Les matériaux envisageables sont ceux correspondant aux nécessités techniques des bâtiments à réaliser.

Pour les habitations autorisées, on se réfèrera aux prescriptions de l'article 11 de la zone UD.

11.2.3. Traitements extérieurs :

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

11.2.4. Plantations :

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, etc...).

11.2. 5 Clôtures :

D'une hauteur maximale de 1,50, elles devront être d'aspect sobre en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux, couleurs, matériaux, hauteurs.

Article A 12 - Stationnement des véhicules

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

Article A 13 – Obligation de réaliser des espaces verts

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, indigènes, résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, les forêts et les parcs (articles R130-1 à R130-6 du Code de l'Urbanisme).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, et de leur intérêt notamment au niveau esthétique, écologique ou récréatif, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend par ailleurs les zones N indicées suivantes :

- Nls : secteur à vocation de sports et de loisir,
- Nc : zone naturelle construite permettant la gestion du bâti,
- Np : zone humide protégée

Elle comprend également des espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, certains bâtiments présentant une qualité architecturale ou patrimoniale forte sont présents dans la zone et sont repérés sur le plan de zonage par des étoiles. Ces bâtiments peuvent faire l'objet de règles particulières afin de permettre leur préservation (l'article L123-3-7 du Code de l'Urbanisme).

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

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N2.

En secteur Np, les aménagements qui modifieraient de façon sensible le régime hydraulique (niveau des eaux, qualité des eaux), notamment le drainage, sont interdits.

Les défrichements dans les secteurs en espaces boisés classés sont interdits.

Article N2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

2.1. Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme.
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme,

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée. Sa destination pourra être conservée. La reconstruction doit être réalisée dans un délai de 2 ans.

2.2. Dans l'ensemble de la zone N, sont soumis à des conditions particulières :

- Les coupes et abattage d'arbres,
- Les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés, où ils sont interdits),
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt général, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration au site,
- Les légers aménagements liés à la découverte des milieux naturels (belvédère, panneaux d'information, aires de repos, ...) lié à un intérêt collectif,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- pour les bâtiments non conformes aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée dans les deux ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone sauf l'article 11.
- Les installations et constructions publiques d'intérêt général liées au fonctionnement des deux cimetières.
- Les bâtiments présentant une qualité patrimoniale ou architecturale remarquable, repérés sur le plan de zonage par une étoile, pourront faire l'objet de travaux de rénovation ou de légères extensions permettant leur sauvegarde sous réserve qu'elles satisfassent aux articles 3, 4 et 12.
- Les boxes à chevaux sont admis aux conditions cumulatives suivantes :
 - -qu'ils ne produisent aucune gêne pour le voisinage
 - -qu'ils s'intègrent dans l'environnement,
- Les ouvrages techniques publics sont autorisés en toutes zones sans qu'il soit fait application des règles de chacune des zones.

2.3. Dans le secteur Nc (construit) :

2.3.1. Les travaux de réfection des bâtiments existants

Sont autorisés les travaux de réfection des bâtiments existants et les extensions mesurées inférieures ou égale à 60m² de SHON en une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU, et dans la mesure où :

- le bâtiment a été édifié régulièrement

- sa destination est conservée, sauf en cas de transformation à usage touristique,
- son alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
- son assainissement est possible par le réseau public ou conforme à la réglementation en vigueur,

- sa desserte sera effectuée par une voie aux caractéristiques répondant aux besoins de l'opération,
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée et est réalisé en dehors de voies publiques.

2.3.2. Les annexes fonctionnelles non habitables des bâtiments existants

Les annexes fonctionnelles non habitables des bâtiments existants sont admises et seront de préférences accolées aux constructions préexistantes. Néanmoins, des annexes non accolées sont tolérées à l'intérieur de la zone Nc, dans la limite d'une annexe par construction existante et sous réserve d'une intégration soignée dans le site.

Les piscines seront autorisées pour toute construction principale préexistante dans la mesure où elles se situent sur le tènement foncier de cette construction principale.

2.4. Dans le secteur Nls (loisir)

Sont admis :

- les bâtiments ou installations liés aux activités touristiques et sportives,
- une extension de bâtiments existants à vocation de loisirs ou sportifs,
- les équipements d'infrastructures et les installations sportives et de loisirs,
- les logements de gardiennage nécessaire au fonctionnement de l'équipement ne pourront dépasser 150 m² de SHON,
- les terrains de camping et de caravanning,
- la réhabilitation de constructions sans changement d'affectation ou à vocation exclusive de loisirs,

2.5. Pour les bâtiments présentant un intérêt patrimonial repérés au plan de zonage par une étoile :

Sont admis les aménagements à l'intérieur d'un volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural, dans la mesure où :

- son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture,
- son alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
- son assainissement est possible,
- il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques,

Les voiries ou réseaux nouveaux nécessités par ces aménagements sont à la charge du bénéficiaire.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Rappel :

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. Dans ce cas, la décision doit être motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire peut être cependant accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles ou qui sont sans effet à l'égard de ces règles.

Pour les bâtiments et équipements publics, les articles 11-12-13-14 des zones font l'objet d'adaptations mineures par rapport à ses vocations et destination et le COS n'est pas limité pour tous les équipements.

Article N3 - Accès et voirie

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, une autorisation d'accès à la voie concernée, préalablement à l'exécution des travaux. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisations d'un accès ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les constructions édifiées de part et d'autre des axes concernés par l'arrêté préfectoral du 30 décembre 1998 relatif au classement des infrastructures sonores (joint aux annexes du PLU) doivent bénéficier d'un isolement acoustique.

3.1. Accès :

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

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

3.2. 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 des véhicules de sécurité.

Article N4 - desserte par les réseaux

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement :

- **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'égouts par un dispositif d'évacuation de type séparatif est obligatoire.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau ou en son absence, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau est interdite.

- **Eaux pluviales**

Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Le raccordement au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales est obligatoire.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

- **Electricité et communication**

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'électricité et de communication. Les raccordements au réseau doivent être enterrés dans la limite du possible.

Article N5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées en respectant les marges de reculement et les alignements portés au plan.

En l'absence d'indication au plan, les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les reculs s'entendent à partir du mur de la façade.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les reconstructions de bâtiments existants en cas de sinistre,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Les reculs s'entendent à partir du mur de la façade.

Pour les piscines, qu'elles soient enterrées ou hors sol, la distance minimale entre la margelle extérieure et la limite de parcelle sera de 1,90 m.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Pour les reconstructions de bâtiments existants
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article N9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article N10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions devra être compatible avec le site naturel ou bâti environnant et ne pourra excéder la hauteur initiale des bâtiments existants, hormis ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Article N11 - Aspect extérieur

11.1. Disposition générales :

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes de la zone.

Par le traitement de leur aspect, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- Les caractéristiques du secteur dans lequel elles s'insèrent et s'adapter notamment au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci,
- Les spécificités architecturales des constructions avoisinantes.

11.2. Dispositions particulières :

11.2.1 Façades :

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée. Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

11.2.2 Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

Article N12 - Stationnement des véhicules

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

Les aires de stationnement en plein air seront limitées à un minimum d'emprise, aménagée et arborée avec un soin particulier.

Article N13 - Obligation de réaliser des espaces verts

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, indigène, résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

Les haies et les bosquets existants seront conservés et complétés afin de constituer une structure globale et cohérente du paysage et de revaloriser les fonctions écologiques et microclimatiques de la zone naturelle de la commune.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sous forme de hachures quadrillées sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, les forêts et les parcs (articles R130-1 à R130-6 du Code de l'Urbanisme).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Sans objet.

Pour l'aménagement de terrains de camping et de caravanning, le coefficient d'occupation des sols est limité à 50 emplacements de tentes ou de caravanes par hectare.
Pas de limitation de COS pour les bâtiments et équipements publics.

ANNEXE

DEFINITIONS

Affouillement – Exhaussement des sols :

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

Aires de stationnement :

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

Aires de jeux et de sports :

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

Alignement :

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

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

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

Aménagement :

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

Annexe :

Les annexes sont des constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (Exemples : abris de jardin, remise, bûchers, garages, etc...)

Bâti existant :

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

Caravane :

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

Changement de destination :

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle pour laquelle il a été construit. Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, elle est subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441.1 et suivants. (Sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestières). Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

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

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

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport entre le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net d'une construction et la surface totale de tènement sur laquelle elle est implantée.

Constructions à usage d'activité économique :

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

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

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

Constructions à usage d'entrepôt commercial :

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

Constructions à usage d'équipement collectif :

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

Constructions à usage de stationnement :

Il s'agit de 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'activités.

Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :

Il s'agit de toutes occupations et utilisations du sol nécessaires ou complémentaires de l'exploitation :

- bâtiments d'habitation (logement de l'exploitant et logement du personnel) et leurs annexes,
- constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation, stockage, hébergement des animaux, stationnement des véhicules,...) ainsi qu'aux coopérations agricoles,
- Les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole,

- Dans le cadre des activités de tourisme à la ferme, le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes et fermes-auberges,
- Bâtiments liés à la vente des produits agricoles locaux.

Coupe et abattage d'arbres :

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture.

L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

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

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

Défrichement :

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

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

Dépôt de véhicules :

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

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

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

Ex : garages collectifs de caravanes.

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

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

Emplacement Réservé :

- Article L 123.2 du Code d'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou d'espaces verts, peut, dès que le PLU est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du services public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais fixés aux articles L. 230.1 et suivants.

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

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

- Article R. 130.10 du Code de l'Urbanisme

Les emplacements réservés pour les ouvrages et les voies publiques, les installations d'intérêt général ou les espaces verts sont détruits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain, dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite, et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.
Sont compris les constructions annexes.

Ne sont pas comprises les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure 0,50 mètre, les sous-sols et les parties enterrées de la construction ayant une hauteur au plus égal à 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Espaces Boisés Classés :

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

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

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

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 130.1 du code de l'Urbanisme.

Extension :

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

Garages collectifs de caravanes :

Voir dépôts de véhicules

Habitations légères de loisirs :

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article 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 à l'aplomb de l'égout de toiture jusqu'au terrain naturel, à l'exception des gaines, souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

Impasse :

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

Installations classées pour l'environnement :

Au sens de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, sont considérés comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature peuvent nuire à leur environnement.

Installations et travaux divers :

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
- les affouillements et exhaussement de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

Lotissement :

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 terrains issus de ladite propriété, sauf en matière successorale où le nombre est porté à 4.

Opération d'ensemble :

Constitue une opération d'ensemble les procédures relevant du titre premier du code de l'urbanisme, notamment les zones d'aménagement concerté et les lotissements. Pour l'application de certaines dispositions du P.L.U. seront considérés comme tel, les permis de construire groupé valant ou non division.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

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

Parcs d'attractions :

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à 3 mois... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire (art. R. 442 du code de l'urbanisme).

Piscine :

Les piscines sont exclues du régime applicable aux constructions. Elles sont dotées d'un régime spécifique mentionné dans les articles du règlement.

Plan de composition :

Le plan de composition précise, notamment, l'implantation des constructions, l'emprise au sol, les zones non aedificandi, les accès, les aires de stationnement, l'implantation des clôtures et la nature des aménagements.

Reconstruction à l'identique :

Elle est autorisée, lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors que ce bâtiment a été régulièrement édifié.

Restauration

La restauration d'une maison consiste à rétablir cette maison telle qu'elle était dans son état initial.

Réhabilitation

Une réhabilitation consiste à améliorer les conditions d'habitabilité. Le volume et la hauteur sont conservés. Les aménagements envisagés pourront apporter des modifications. Celles-ci ne devront pas pour autant affecter le caractère de la construction.

Rénovation

Il y a reconstruction de la maison. L'implantation, la hauteur et le volume initiaux peuvent être modifiés.

Transformation

La transformation des bâtiments consiste à changer la nature de l'occupation du bâtiment. Le volume et la hauteur sont conservés. Les aménagements pourront apporter de légères modifications à l'aspect extérieur du bâtiment.

Sablière :

Poutre principale qui soutient le mur de façade. Pour l'interprétation de la sablière principale, les $\frac{3}{4}$ de cette poutre devra respecter les règles de hauteur définies dans le règlement.

Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) :

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

Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) :

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brut de cette construction après déduction :

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

- e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Stationnement de caravanes :

Le stationnement de caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit qu'elle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 443.3 du code de l'urbanisme, et pour les motifs définis par l'article R443.10. Si tel n'est pas le cas, le stationnement de 6 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 des caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Tènement :

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

Terrain pour accueil des campeurs et des caravanes :

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou 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.

Voirie :

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

ZAC :

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

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

RAPPEL DE REGLEMENTATION

Rappel de la législation réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement.

Loi 1941 - Article 257 du Code Pénal :

"Toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structures, objets, vestiges, monnaies ... doit être signalée, immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques (23 Rue Radisson - 69005 LYON) soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Préfecture".

Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par les spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal.