



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5 DU PLU DE BASSENS

Règlement modifié

Document approuvé

*Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil communautaire du 20 décembre 2018*

*Le vice-président,
Lionel Mithieux*

Sommaire

PREAMBULE

Que détermine le P.L.U. ?	page 4
Comment utiliser les documents ?	page 4
Définitions de base	page 5

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan	page 15
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	page 15
Article 3 - Division du territoire en zones	page 15
Article 4 - Adaptations mineures	page 16
Article 5 - Rappel et dispositions concernant l'ensemble des zones	page 16
Article 6 - Prise en compte du bruit et isolation phonique	page 17

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone Uc	page 19
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone Ud	page 28
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone Ue	page 36
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone Uf	page 44

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU	page 52
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone AUa	page 54
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone AUb	page 62

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N	page 71
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone Nu	page 77

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

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

Le titre 1 du règlement du PLU (dispositions générales) précise notamment :

Les effets respectifs du règlement PLU et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols.

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le PLU.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les « travaux concernant les constructions existantes ».

Les titres suivants déterminent les droits des sols respectivement pour :

Titre 2 - les zones urbaines,

Titre 3 - les zones à urbaniser,

Titre 4 - les zones naturelles et forestières.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

Repérer la parcelle sur le document graphique et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres).

Rechercher, sur les documents graphiques et dans le règlement, les dispositions relatives aux zones.

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

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les quatorze articles que l'on retrouve dans chacune des zones sont les suivants :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes au public

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Pour une bonne compréhension du texte, des définitions de base sont données dans ce préambule.

Pour connaître pleinement le droit des sols concernant une parcelle, il conviendra, après avoir lu le règlement, de se reporter également à l'annexe « Servitudes d'utilité publique ».

Enfin, des renseignements complémentaires peuvent être obtenus par :

le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

le rapport de présentation,

les autres annexes

DEFINITIONS DE BASE

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 hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé dans un 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 impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Aires de jeux et de sports :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles, etc. 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 quel que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le Plan Local d'Urbanisme 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 attenantes ou non attenantes à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, piscines ou garages etc.

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

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales des propriétaires. L'article L322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

Bâti existant :

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

Caravane :

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

Changement de destination :

Il consiste à affecter un bâtiment existant à une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. 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 L441-1 (sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière). Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

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

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

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 du terrain 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,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts,
- de stationnement, agricole,

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

Constructions à usage d'équipement collectif :

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc.) 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 surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.

Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :

Il s'agit de toutes occupations et utilisations du sol nécessaires et 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 des produits provenant de l'exploitation).

Les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole.

Dans le cadre des activités de tourisme à la ferme, le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes et fermes-auberges.

Bâtiments liés à la vente de produits agricoles locaux.

Coupe et abattage d'arbres :

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

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

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

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 abatage 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 :

Dépôt 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 : aire 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, etc.).

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 123.9 du Code de l'Urbanisme :

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

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

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan Local d'Urbanisme peut en requérir l'emprise 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 123.10 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 déduits 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 définit la projection au sol du bâtiment.

Espaces boisés classés :

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

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

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.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 en 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 R130-1 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.

Habitation de type individuel :

Construction comportant moins de trois logements desservis par des parties communes.

Habitation de type collectif :

Construction comportant au moins trois logements desservis par des parties communes.

Habitation légère de loisirs :

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

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R444-36 du Code de l'Urbanisme.

Hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du sol naturel à son aplomb avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet

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

Impasse :

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

Installations classées (soumise à déclaration ou autorisation) :

Au sens de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les

installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Installations et travaux divers

La notion « d'installations et travaux divers » a été modifiée par le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007. La liste des travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable et à permis d'aménager est intégrée aux articles R421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE R421-19 DU CODE DE L'URBANISME :

« Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :

- lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

- ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares »

ARTICLE R421-23 DU CODE DE L'URBANISME :

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural

consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage »

Ligne d'implantation :

Lorsqu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties de constructions non enterrées, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

Lotissement art. R3154-1 du Code de l'Urbanisme :

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de terrains issus de ladite propriété, sauf en matière successorale où le nombre est porté à 4.

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, les arrêts TC, 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 au permis de construire.

Piscine :

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

Reconstruction à l'identique art. L111.3 :

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.

Reconstruction d'un bâtiment dans son volume :

Il s'agit de bâtiments dont le clos et le couvert sont assurés.

Restauration (Loi UH L111-3)

La restauration d'un bâtiment est autorisée dès lors qu'il reste l'essentiel des murs porteurs et lorsque son intérêt architectural et patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Stationnement de caravanes :

Le stationnement de caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitation permanent de son utilisateur) peut être interdit qu'elle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R443-3 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 au moins 3 mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à une autorisation municipale.

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

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

Surface minimum d'installation :

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

Tènement :

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

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes :

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou 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.

Transfert de COS :

C'est une opération soumise à l'accord de l'autorité administrative par laquelle les propriétaires de 2 terrains appartenant à la même zone urbaine (tant sur le plan réglementaire que géographique) acceptent de transférer leurs possibilités de construction pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture en application du mécanisme prévu aux articles L332-1 et R332-13 du Code de l'Urbanisme.

Voirie :

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

ZAC :

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

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

TITRE 1

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Bassens (Savoie).

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables, à savoir :

Article R 111.2 concernant la sécurité et la salubrité publiques.

Article R 111.3.2 concernant le patrimoine archéologique.

Article R 111.4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement.

Article R 111.14.2 concernant le respect de l'environnement.

Article R 111.15 relatif aux directives d'aménagement nationales.

Article R 111.21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.

2) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au Plan Local d'Urbanisme.

3) Demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations, concernant notamment :

le sursis à statuer,

le droit de préemption urbain,

les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé,

les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,

les vestiges archéologiques découverts fortuitement,

le règlement des lotissements (article L 315.2.1) dont les propriétaires ont demandé le maintien des règles au-delà du délai de 10 ans,

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 3 catégories de zones, délimitées sur le plan, et repérées par les indices suivants :

Les zones U, dites zones urbaines, déjà urbanisées, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et éventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L123.1 (9.) du Code de l'urbanisme.

Les zones AU, dites zones à urbaniser, qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du PLU, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté. Elles comportent les secteurs AU indicés, urbanisables à court terme, à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel que défini dans le règlement.

Les zones N, dites zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le Plan Local d'Urbanisme définit également :

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L130-1 et L130-2 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et aux opérations de logement locatif social publiques. L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.

Des alignements d'arbres et de haies sont soumis à l'article L123-1 (7) du Code de l'Urbanisme au titre des secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités et repérés sur le plan par leurs indices respectifs.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.1 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis aux articles R421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L 430-1, a), b), c), d), e), f) et g) du Code de l'Urbanisme.

En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.

ARTICLE 6 - PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE

L'article 13 de la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction des caractéristiques sonores et du trafic.

Les modalités de réalisation de ce travail ont été précisées par :

Le décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.

L'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal a été défini par l'arrêté préfectoral de classement du 25 juin 1999.

A ce titre sont concernées :

la VRU, classée en infrastructure bruyante de catégories 3 et affectée par des zones de bruit de 100m de part et d'autre de l'axe de la chaussée,

l'ex RN. 512, classée en infrastructure bruyante de catégories 3 et affectée par des zones de bruit de 100m de part et d'autre de l'axe de la chaussée,

la RD. 8, classée en infrastructure bruyante de catégories 3 et 4 et affectée par des zones de bruit de 30 et 100m de part et d'autre de l'axe de la chaussée,

la RD. 8e, classée en infrastructure bruyante de catégories 3 et affectée par des zones de bruit de 100m de part et d'autre de l'axe de la chaussée.

TITRE 2

Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

La zone Uc, construite ou immédiatement constructible, dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles, correspond aux secteurs urbains de Bassens dans lesquels l'habitat ancien et récent de moyenne et forte densité est l'usage dominant de l'occupation des sols.

La vocation principale est d'accueillir de l'habitat de densité diversifiée. Les équipements collectifs et les activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admis pour obtenir la mixité souhaitée des fonctions urbaines.

La zone Uc comprend notamment les quatre secteurs suivants :

Uc h13 dans lequel la hauteur des constructions est limitée à 13 mètres.

Uc h10 dans lequel la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres,

Uc p1 correspondant au développement futur du quartier « La Martinière », couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.

Un sous-secteur Ucp1a est défini correspondant au secteur à vocation économique existant.

Un sous-secteur Ucp1s est défini correspondant au secteur dont la règle de stationnement diffère.

Uc p2 correspondant au développement futur du secteur « d'entrée de ville » de Bassens, couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.

La zone Uc est soumise au permis de démolir.

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

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2 :

les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, l'ouverture de carrières,

les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,

les constructions à usage :

- ☐ agricole,
- ☐ artisanal
- ☐ de bureau
- ☐ de commerce
- ☐ d'entrepôt,
- ☐ industriel.

les habitations légères de loisirs,

les installations et travaux divers suivants :

- ☐ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- ☐ les parcs d'attraction ouverts au public.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions, dans l'ensemble de la zone :

- les constructions à usage de bureau ou artisanal correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants dans la limite de 200 m² de surface de plancher
- l'extension des constructions existantes à usage artisanal à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante,
- l'aménagement à usage de commerce, des rez-de-chaussée des constructions.

En secteur Ucp1a : l'extension des constructions existantes à usage de bureau à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 % de la surface de plancher

Dans le secteur UCp2 :

- Les constructions et occupations autorisées dans la zone sont admises à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation
- Les constructions à usage de bureaux sont autorisées dans une limite de 5000 m² de surface de plancher.

Les opérations de construction d'au moins 9 logements comprendront la réalisation d'au moins 33% de logements locatifs sociaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Dispositions concernant les accès :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. (*Al. créé, D. n°99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}*). Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

(*Al. Créé, D. n°99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}*) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque ce terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain enclavé, pour être constructible, doit bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

2 - Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage du matériel de déneigement.

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent aisément faire demi-tour.

Chaque opération comportera un point de collecte des déchets dont la localisation sera définie en concertation avec les services compétents.

La continuité des liaisons piétonnes et douces avec les aménagements publics piétons et doux réalisés et prévus devra être assurée.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnexion.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe à proximité.

Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau public ne devra pas dépasser le débit de ruissellement préexistant. Un dispositif d'écêtement des débits de pointes pourra être imposé.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Les toitures, les balcons, les auvents, les oriel et les pergolas, jusqu'à 1,20 mètres de débords, ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement et les alignements figurant aux documents graphiques.

Si aucune marge de reculement ou aucun alignement n'est indiqué au document graphique, les constructions doivent être implantées avec un retrait :

d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies ouvertes à la circulation automobile,

d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies non ouvertes à la circulation automobile (chemin piéton, piste cyclable, etc.).

L'implantation à l'alignement des constructions voisines peut être imposée.

En secteur Ucp1 : afin de permettre la réalisation du projet global d'aménagement, il est imposé le respect des principes d'alignement reporté au plan graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation. En limite Sud de l'opération, en limite avec la voie verte, il est autorisé de construire à l'alignement.

En secteur Ucp2 : Les constructions devront s'implanter dans une bande de 0 à 10 m par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes ou non à la circulation automobile y compris les cheminements piétons.

Des implantations différentes pourront être prescrites dans les cas suivants :

quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes, notamment dans les secteurs identifiés comme « ensemble bâtis et paysagers remarquables »,

pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et à l'aménagement de la zone. Dans ce cas, une implantation jusqu'en limite sera autorisée.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les toitures, les balcons, les auvents, les oriel et les pergolas, jusqu'à 1,20 mètres de débords, ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. De même les escaliers extérieurs non clos d'une largeur inférieure à 1,20 mètres et desservant le premier niveau situé à 3 mètres au maximum au-dessus du sol ne sont pas pris en compte, dans les mêmes conditions.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas de projet de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite

de propriété, les constructions pourront être édifiées en limite séparative.

Les annexes peuvent être implantées sans conditions de recul. Dans la bande des 4 mètres par rapport aux limites séparatives, les annexes isolées sont limitées à 7 mètres de longueur débords de toits compris.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

En zone Ucp1 : afin de permettre la réalisation du projet global d'aménagement, il est imposé le respect des principes d'implantation reporté au plan graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation.

En zone Ucp1 : dans le cas de constructions non contigües, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

En zone Ucp2 : les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives lorsque ces limites correspondent à la limite de la zone UCp2.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentaiement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

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

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du sol naturel à son aplomb avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres (le secteur Ucp2 n'est pas concerné par cette règle)

Dans le secteur **Uc h13** :

la hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.

Dans le secteur **Uc h10** :

la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Dans le secteur Ucp2 :

la hauteur des constructions est définie dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Par exception aux règles définies ci-dessus, pour améliorer l'esthétique et l'intégration dans le paysage urbain, des hauteurs différentes pourront être

autorisées ou imposées, si la configuration des lieux avoisinants, la hauteur des immeubles voisins, la hauteur des bâtiments existants sur la parcelle, leur implantation ou la pente du terrain naturel le justifient, jusqu'à une hauteur limitée à 13 mètres.

Sur une bande de 4 mètres à partir de la limite séparative, la hauteur hors tout des annexes est limitée :

à 3,30 mètres,

et à 2,50 mètres pour le point le plus proche de la limite séparative.

Dans le secteur **Uc p1** :

- La hauteur des constructions est mesurée par rapport à la côte 285,25 NGF hors tout.
- La hauteur maximale des constructions autorisées est de 16 m.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE Uc 11 – ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U. :

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

1 - Implantation, volumétrie, architecture :

Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel afin de réduire les mouvements de terre (topographie, végétation, etc.) et prendre en compte les contraintes du site (sous-sol, sol, vent, nuisances, rivière et bief, nappe aquifère, etc.) en vue de rechercher une bonne intégration environnementale.

Dans le cas de terrain en pente, les constructions seront implantées préférentiellement perpendiculairement ou parallèlement à la pente, en limitant les mouvements de terres.

Les volumes, proportions et pentes des toitures des nouvelles constructions doivent être conçus en prenant en compte l'environnement bâti et les caractéristiques du site. Les toitures en pente doivent comporter des avant-toits de 1 mètre au minimum. Les garages et les annexes, et l'ensemble des constructions du secteur Ucp2 ne sont pas soumis à cette règle.

Lorsqu'un projet présente une architecture contemporaine de nature à modifier fortement le site ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions sera apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le volet paysage justifiera de la cohérence de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site et de la valeur ajoutée au paysage.

2 - Matériaux, couleurs :

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les façades latérales et arrières doivent être traitées comme la façade principale ou harmonisées.

Les couvertures doivent être :

de couleur gris sombre,

et d'aspect ardoise ou de style tuile plate.

Les matériaux de façades doivent être harmonisés entre eux et avec leur environnement.

3 - Les clôtures :

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre, celle du mur bahut 0,70 mètre. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité et de salubrité.

Les clôtures seront constituées de grilles, de grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non. Ce dispositif peut être complété d'une haie le long du domaine public. Les propriétés riveraines ou voisines des voies publiques, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Quelle que soit leur hauteur, les murs anciens peuvent être reconstruits à l'identique.

4 - Divers :

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, tous les équipements techniques et les enseignes commerciales doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les occupations du sol autres que l'habitation et les bureaux, des emplacements seront prévus pour que les manœuvres de chargement ou de déchargement puissent être effectuées en dehors des voies et emprises publiques.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation hors Ucp1s :

- Pour les opérations comprenant moins de quatre logements : 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement, dont 1 couverte.
- Pour les opérations comprenant au moins 4 logements : 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place couverte par logement,
- Pour les cycles une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les véhicules de visiteurs, 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 5 logements.
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- En outre, des zones de rangements de types caves ou cellier devront être identifiés en sous-sol hors des emprises réglementairement dédiées au stationnement. Cette règle ne s'applique pas au secteur Ucp2

Pour les constructions à usage d'habitation dans la zone Ucp1s :

- Pour les opérations comprenant au moins 4 logements : 1 place de

stationnement de véhicule automobile pour 3 logements minimum, et 1 place cycle pour 150 m² de surface de plancher dans un local protégé.

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher
- Pour les cycles une superficie minimale représentant 1,5 % de la surface de plancher dont 50% couvert.

-

Pour les constructions et installations à usage artisanal :

- 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher
- 1 place cycle pour 50 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher
- 1 place cycle pour 50 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restauration :

- ☐ destinées à l'hébergement : 1 place de véhicule automobile par chambre,
- ☐ destinées à la restauration : 1 place de véhicule automobile par 10 m² de salle de restaurant.
- ☐ 1 place cycle abritée pour 50 m² de surface de plancher

Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif :

- ☐ 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher
- ☐ 1 place cycle pour 100 m² de surface de plancher

Les opérations de réhabilitation de logements, comprenant la création d'un seul nouveau logement dans le volume existant, ne sont pas soumises à l'obligation de réalisation de stationnements.

Complémentaire en secteur Ucp2: il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'échelle de l'orientation d'aménagement.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension du bâti existant, seule l'extension doit justifier du respect des règles de stationnement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacement nécessaires au stationnement des véhicules, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Les espaces non bâtis (non compris les aires de stationnement) doivent être plantés à raison de 1 arbre à haute tige pour 200 m² d'espaces non bâtis.

Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

La réalisation d'aire de stationnement de plus de 500 m², de dépôt, ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural, pourra être assujettie à la réalisation d'un masque végétal constitué de végétaux à feuilles persistantes, assurant une protection visuelle suffisante.

3 - Les éléments de paysage à préserver

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L 123-1 7° et notamment les alignements d'arbres et les haies sont repérés au document graphique.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

La zone Ud, construite ou immédiatement constructible, dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles, correspond aux extensions urbaines en ordre discontinu et compose des quartiers de faible densité où se succèdent pavillons, jardins, équipements collectifs, etc.

La vocation principale est d'accueillir de l'habitat de faible à moyenne densité. Les équipements collectifs et activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admis pour obtenir la mixité souhaitée des fonctions urbaines.

La zone Ud est soumise au permis de démolir.

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

ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2 :

les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, l'ouverture de carrières,

les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,

les constructions à usage :

- ☐ agricole,
- ☐ de bureau
- ☐ de commerce
- ☐ d'entrepôt,
- ☐ artisanal
- ☐ industriel.

les habitations légères de loisirs,

les abris de jardins et garages individuels ou collectifs non liés à une opération autorisée,

les installations et travaux divers suivants :

- ☐ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- ☐ les parcs d'attraction ouverts au public.

ARTICLE Ud 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions, dans l'ensemble de la zone :

les constructions à usage de bureau correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants dans la limite de 50 m² de surface de plancher et sous réserve qu'elles soient intégrées dans une construction à usage d'habitation,

l'extension à usage de bureau, des constructions existantes à usage de bureau à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante,

l'extension à usage artisanal, des constructions existantes à usage artisanal à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante,

l'aménagement à usage de commerce, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite du volume bâti existant et sous réserve que l'usage de commerce ne

soit pas l'usage principal,

l'aménagement et l'extension à usage d'habitation, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite du volume bâti existant et/ou dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante dans un nouveau volume,

les annexes liées aux habitations existantes, telles que définies dans le paragraphe « définitions », dans la limite définie à l'article Ud 9.

Les opérations de construction d'au moins 9 logements comprendront la réalisation d'au moins 33% de logements locatifs sociaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Dispositions concernant les accès :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. (Al. créé, D. n°99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

(Al. Créé, D. n°99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque ce terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain enclavé, pour être constructible, doit bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

2 - Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage du matériel de déneigement.

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent aisément faire demi-tour.

Chaque opération comportera un point de collecte des déchets dont la localisation sera définie en concertation avec les services compétents.

La continuité des liaisons piétonnes et douces avec les aménagements publics piétons et doux réalisés et prévus devra être assurée.

ARTICLE Ud 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnexion.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe à proximité.

Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau public ne devra pas dépasser le débit de ruissellement préexistant. Un dispositif d'écrêtement des débits de pointes pourra être imposé.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ud 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE Ud 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Les toitures, les balcons, les auvents, les oriels et les pergolas, jusqu'à 1,20 mètres de débords, ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement et les alignements figurant aux documents graphiques.

Si aucune marge de reculement ou aucun alignement n'est indiqué au document graphique, les constructions doivent être implantées avec un retrait :

d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies ouvertes à la circulation automobile,

d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies non ouvertes à la circulation automobile (chemin piéton, piste cyclable, etc.).

L'implantation à l'alignement des constructions voisines peut être imposée.

Des implantations différentes pourront être prescrites dans les cas suivants :

quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes, notamment dans les secteurs identifiés comme « ensemble bâtis et paysagers remarquables »,

pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et à l'aménagement de la zone. Dans ce cas, une implantation jusqu'en limite sera autorisée.

le long des dessertes internes de lotissement ou groupe d'habitations, pour les constructions et leurs annexes, lorsque le plan de composition le justifie ou que la voirie fait l'objet d'un traitement paysager particulier, jusqu'à un minimum de 3 mètres.

le long des voiries en impasse, les annexes pourront être implantées à une distance minimale de 3 mètres.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE Ud 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les toitures, les balcons, les auvents, les oriels et les pergolas, jusqu'à 1,20 mètres de débords, ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. De même les escaliers extérieurs non clos d'une largeur inférieure à 1,20 mètres et desservant le premier niveau situé à 3 mètres au maximum au-dessus du sol ne sont pas pris en compte dans les mêmes conditions.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas de projet de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété, les constructions pourront être édifiées en limite séparative.

Les annexes peuvent être implantées sans conditions de recul. Dans la bande des 4 mètres par rapport aux limites séparatives, les annexes isolées sont limitées à 7 mètres de longueur débords de toits compris.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions

spécifiques complémentaires si elles existent.

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

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol définit la projection au sol du bâtiment.

L'emprise au sol des annexes isolées, non continues au bâti principal d'habitation ne peut pas dépasser 50 m².

ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du sol naturel à son aplomb avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Par exception aux règles définies ci-dessus, pour améliorer l'esthétique et l'intégration dans le paysage urbain, des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées, si la configuration des lieux avoisinants, la hauteur des immeubles voisins, la hauteur des bâtiments existants sur la parcelle, leur implantation ou la pente du terrain naturel le justifient, jusqu'à une hauteur limitée à 13 mètres.

Sur une bande de 4 mètres à partir de la limite séparative, la hauteur hors tout des annexes est limitée :

à 3,30 mètre,

et à 2,50 mètre pour le point le plus proche de la limite séparative.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE Ud 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U. :

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

1 - Implantation, volumétrie, architecture :

Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel afin de réduire les mouvements de terre (topographie, végétation, etc.) et prendre en compte les contraintes du site (sous-sol, sol, vent, nuisances, rivière et bief, nappe aquifère, etc.) en vue de rechercher une bonne intégration environnementale.

Dans le cas de terrain en pente, les constructions seront implantées préférentiellement perpendiculairement ou parallèlement à la pente, en limitant les mouvements de terres.

Les volumes, proportions et pentes des toitures des nouvelles constructions doivent être conçus en prenant en compte l'environnement bâti et les caractéristiques du site. Les toitures en pente doivent comporter des avant-toits de 1 mètre au minimum. Les garages et annexes ne sont pas soumis à cette règle.

Lorsqu'un projet présente une architecture contemporaine de nature à modifier fortement le site ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions sera apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le volet paysage justifiera de la cohérence de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site et de la valeur ajoutée au paysage.

2 - Matériaux, couleurs :

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les façades latérales et arrières doivent être traitées comme la façade principale ou harmonisées.

Les couvertures doivent être :

de couleur brun, rouge ou gris sombre,
et d'aspect ardoise ou de style tuile plate.

Les matériaux de façades doivent être harmonisés entre eux et avec leur environnement.

3 - Les clôtures :

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre, celle du mur bahut 0,70 mètre. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité.

Les clôtures seront constituées de grilles, de grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non. Ce dispositif peut être complété d'une haie le long du domaine public. Les propriétés riveraines ou voisines des voies publiques, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

4 - Divers :

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, tous les équipements techniques et les enseignes commerciales doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

ARTICLE Ud 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les occupations du sol autres que l'habitation et les bureaux, des emplacements seront prévus pour que les manœuvres de chargement ou de déchargement puissent être effectuées en dehors des voies et emprises publiques.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ☐ 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement dont 1 couverte et 1 directement accessible depuis la voirie de desserte de la parcelle. Pour les opérations comprenant au moins quatre logements :
- ☐ 1 place cycle pour 50 m² de surface de plancher dans un local protégé
- ☐ et pour les véhicules des visiteurs, 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 5 logements.
- ☐ Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureau :

- ☐ 1 place de stationnement par tranche indivisible de 20 m² de surface de plancher
- ☐ 1 place cycle pour 50 m² de surface de plancher dans un local protégé intégré au bâtiment.

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restauration :

- ☐ destinées à l'hébergement : 1 place de véhicule automobile par chambre,
- ☐ destinées à la restauration : 1 place de véhicule automobile par 10 m² de salle de restaurant.
- ☐ 1 place cycle abritée pour 50 m² de surface de plancher

Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif :

- ☐ 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher
- ☐ 1 place cycle pour 100 m² de surface de plancher

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension du bâti existant, seule l'extension doit justifier du respect des règles de stationnement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacement nécessaires au stationnement des véhicules, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE Ud 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Les espaces non bâtis (non compris les aires de stationnement) doivent être plantés à raison d'un arbre à moyen ou grand développement par 200 m² d'espaces non bâtis.

Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

La réalisation d'aire de stationnement de plus de 500 m², de dépôt ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural, pourra être assujettie à la réalisation d'un masque végétal constitué de végétaux à feuilles persistantes, assurant une protection visuelle suffisante.

3 - Les éléments de paysage à préserver

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L 123-1 7° et notamment les alignements d'arbres et les haies sont repérés au document graphique.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,35.

La zone Ue, construite ou immédiatement constructible, dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles, correspond aux zones d'activités économiques existantes ou à créer.

La vocation principale est d'accueillir les constructions à usage de bureau, de services, d'activités artisanales, ou commerciales. Les équipements collectifs et activités compatibles avec le caractère de la zone sont également admis pour obtenir une mixité souhaitée des fonctions urbaines.

La zone Ue comprend notamment les secteurs suivants :

Ue t correspondant aux secteurs d'implantation de bureau,

Ue p correspondant au développement futur du quartier « La Martinière », couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.

Ue 1 correspondant au secteur de modernisation du centre commercial « Le nouveau Galion »

La zone Ue est soumise au permis de démolir.

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

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2 :

les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, l'ouverture de carrières,

les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,

les constructions à usage :

- ☐ d'habitation,
- ☐ agricole,
- ☐ d'entrepôt,
- ☐ industriel.

les habitations légères de loisirs,

les installations et travaux divers suivants :

- ☐ les dépôts de véhicules,
- ☐ les parcs d'attraction ouverts au public.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions, dans l'ensemble de la zone :

les logements destinés à abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements autorisés, dans la limite d'un logement de 100 m² maximum de surface de plancher par établissement, et à condition que le logement soit inclus dans le volume général de la construction,

les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, compatibles avec la vocation de la zone, la reconstruction et l'aménagement à l'identique des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., sans augmentation de la surface de plancher et du nombre d'unités d'habitation.

Dans le secteur **Ue t**, seules sont autorisées :

les constructions à usage de bureau.

les constructions à usage de commerce liées aux activités autorisées ou présentant un caractère de service pour la zone et pour ses utilisateurs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Dispositions concernant les accès :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. *(Al. créé, D. n°99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er})* Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

(Al. Créé, D. n°99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque ce terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain enclavé, pour être constructible, doit bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

2 - Dispositions concernant la voirie :

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

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent aisément faire demi-tour.

Chaque opération comportera un point de collecte des déchets dont la localisation sera définie en concertation avec les services compétents.

La continuité des liaisons piétonnes et douces avec les aménagements publics piétons et doux réalisés et prévus devra être assurée.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnexion.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit se faire par des canalisations souterraines et être assortie d'un pré traitement, agréé par les autorités sanitaires, approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe à proximité.

Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau public ne devra pas dépasser le débit de ruissellement préexistant. Un dispositif d'écrêtement des débits de pointes pourra être imposé.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Les toitures, les balcons, les auvents, les oriels et les pergolas, jusqu'à 1,20 mètres de débords, ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Le survol du domaine public peut être autorisé pour des raisons d'ordonnancement ou de continuité architecturale.

Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement et les alignements figurant aux documents graphiques.

En zone Ue p : afin de permettre la réalisation du projet global d'aménagement, il est imposé le respect des principes d'alignement reporté au plan graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation.

En zone Ue1 :

- sur la rue de Bolliet : les constructions doivent être implantées à l'alignement
- sur la rue Centrale : aucune marge de reculement n'est imposée.

Si aucune marge de reculement ou aucun alignement n'est indiqué au document graphique, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies ouvertes à la circulation automobile.

Des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants :

quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,

pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et à l'aménagement de la zone. Dans ce cas, une implantation jusqu'en limite sera autorisée.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentaiement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les toitures, les balcons, les auvents, les oriels et les pergolas, jusqu'à 1,20 mètres de débords, ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. De même les escaliers extérieurs non clos d'une largeur inférieure à 1,20 mètres et desservant le premier niveau situé à 3 mètres au maximum au-dessus du sol ne sont pas pris en compte dans les mêmes conditions.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

Sauf en limite avec la zone Ud, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- aucune construction existante ne jouxte déjà la limite. Dans ce cas, la hauteur autorisée ne dépasse pas 10 mètres sur la limite.
- une construction existante jouxte déjà la limite. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

les constructions nouvelles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et à l'aménagement de la zone.

En zone Ue p : afin de permettre la réalisation du projet global d'aménagement, il est imposé le respect des principes d'implantation reporté au plan graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Dans le cas de constructions non contigües, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

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

Une distance minimale d'au moins 5 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol définit la projection au sol du bâtiment.

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 60 % de la superficie du terrain d'assiette.

Dans la zone Ue1, en cas de réhabilitation, réaménagement, et déconstruction/reconstruction dans le but d'améliorer l'existant, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 70% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du sol naturel à son aplomb avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Par exception aux règles définies ci-dessus, pour améliorer l'esthétique et l'intégration dans le paysage urbain, des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées, si la hauteur des bâtiments existants sur la parcelle le justifie, jusqu'à une hauteur limitée à 13 mètres.

En zone Ue p : afin de permettre la réalisation du projet global d'aménagement, la hauteur maximale des constructions pourra être autorisée, si la hauteur des bâtiments à créer le justifie, jusqu'à une hauteur de 16 mètres.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U. :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

1 - Implantation, volumétrie, architecture :

Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel afin de réduire les mouvements de terre (topographie, végétation, etc.).

Les volumes, proportions et pentes des toitures des nouvelles constructions doivent être conçus en prenant en compte l'environnement bâti et les caractéristiques du site.

2 - Matériaux, couleurs :

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les façades latérales et arrières doivent être traitées comme la façade principale ou harmonisées.

Excepté en zone Ue1, les couvertures doivent être de couleur gris sombre et les matériaux de façades doivent être harmonisés entre eux et avec leur environnement.

Excepté en zone Ue1, le blanc pur et la polychromie sont proscrits.

3 - Les clôtures :

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Les clôtures seront réalisées en grillage à maille carrée en fil galvanisé, fixé sur des poteaux tubulaire en acier galvanisé. Les clôtures peuvent également être constituées de barrière de bois. Les clôtures de sécurité pourront être opaques. Les propriétés riveraines ou voisines des voies publiques, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité et de salubrité.

Des murs bahut peuvent être prescrits en bordure des voies.

La réalisation de dépôt ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural pourra être assujettie à la réalisation d'un masque végétal constitué de végétaux à feuilles persistantes, assurant une protection visuelle suffisante.

4 - Divers :

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, tous les équipements techniques et les enseignes commerciales doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les occupations du sol autres que l'habitation et les bureaux, des emplacements seront prévus pour que les manœuvres de chargement ou de déchargement puissent être effectuées en dehors des voies et emprises publiques.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ☐ 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place couverte par logement.
- ☐ Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureau :

- ☐ 1 place de stationnement par tranche indivisible de 60 m² de surface de plancher
- ☐ 1 place cycle pour 50 m² de surface de plancher dans un local protégé intégré au bâtiment.

Pour les constructions et installations à usage artisanal :

- ☐ 1 place de stationnement par tranche indivisible de 60 m² de surface de plancher
- ☐ 1 place cycle pour 50 m² de surface de plancher
- ☐

Pour les constructions à usage de commerce :

- ☐ 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 60 m² de surface de plancher
- ☐ 1 place cycle pour 200 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restauration :

- ☐ destinées à l'hébergement : 1 place de véhicule automobile pour deux chambres,
- ☐ destinées à la restauration : 1 place de véhicule automobile par 20 m² de salle de restaurant, excepté en zone Ue1 où aucune place n'est exigée
- ☐ 1 place cycle pour 50 m² de surface de plancher dans un local protégé.

Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif :

- ☐ 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher
- ☐ 1 place cycle pour 100 m² de surface de plancher
- ☐ Le nombre et la localisation des aires de stationnement doivent correspondre à la destination des constructions projetées.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentaires aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension du bâti existant, seule l'extension doit justifier du respect des règles de stationnement.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Les espaces non bâtis (non compris les aires de stationnement) doivent être plantés à raison d'un arbre à moyen ou grand développement pour 200 m² d'espaces non bâtis.

Les limites des voies publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre à moyen ou grand développement tous les 10 mètres.

Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

La réalisation de dépôt ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural pourra être assujettie à la réalisation d'un masque végétal constitué de végétaux à feuilles persistantes, assurant une protection visuelle suffisante.

3 - Les éléments de paysage à préserver

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L 123-1 7° et notamment les alignements d'arbres et les haies sont repérés au document graphique.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

La zone Uf, construite ou immédiatement constructible, dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles, correspond aux secteurs destinés à l'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif, existants ou projetés.

La vocation principale est d'accueillir les équipements publics ou d'intérêt collectif de Bassens. Les activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admises sous condition pour obtenir une mixité souhaitée des fonctions urbaines.

La zone Uf comprend le secteur suivant :

Uf s correspondant au territoire du « Centre Hospitalier Spécialisé de la Savoie » et de l'Institut Médico Pédagogique « Saint Louis du Mont ».

La zone Uf est soumise au permis de démolir.

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

ARTICLE Uf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2 :

l'ouverture de carrières,

les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf dans le secteur Uf s,

les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,

les installations et travaux divers suivants :

- ☐ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- ☐ les parcs d'attraction ouverts au public.

ARTICLE Uf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions, dans l'ensemble de la zone :

les constructions à usage de commerce, en rez-de-chaussée des constructions, et sous réserve que l'usage de commerce ne soit pas l'usage principal.

l'aménagement et l'extension à usage d'habitation, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite du volume bâti existant et/ou dans la limite de 30% de la surface de plancher existante dans un nouveau volume,

Dans le secteur Uf s : les constructions nouvelles ne sont admises que pour les usages d'habitation, d'hébergement et de bureau compatibles avec l'activité des établissements hospitaliers, médico-pédagogique et médico-social.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uf 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Dispositions concernant les accès :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la

destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. (Al. créé, D. n°99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

(Al. Créé, D. n°99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque ce terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain enclavé, pour être constructible, doit bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

2 - Dispositions concernant la voirie :

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

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent aisément faire demi-tour.

Chaque opération comportera un point de collecte des déchets dont la localisation sera définie en concertation avec les services compétents.

La continuité des liaisons piétonnes et douces avec les aménagements publics piétons et doux réalisés et prévus devra être assurée.

ARTICLE Uf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnexion.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe à proximité.

Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau public ne devra pas dépasser le débit de ruissellement préexistant. Un dispositif d'écrêtement des débits de pointes pourra être imposé.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Uf 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE Uf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement et les alignements figurant aux documents graphiques.

Les toitures, les balcons, les auvents, les oriels et les pergolas, jusqu'à 1,20 mètres de débords, ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. Cette disposition ne s'applique pas aux éléments qui surplombent le domaine public à une hauteur inférieure à 4,50 mètres.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies ouvertes à la circulation automobile.

L'implantation à l'alignement des constructions voisines peut être imposée.

Des implantations différentes pourront être prescrites dans les cas suivants :

quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes, notamment dans les secteurs identifiés comme « ensemble bâtis et paysagers remarquables »,

pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et à l'aménagement de la zone. Dans ce cas, une implantation jusqu'en limite sera autorisée.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE Uf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les toitures, les balcons, les auvents, les oriels et les pergolas, jusqu'à 1,20 mètres de débords, ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. De même les escaliers extérieurs non clos d'une largeur inférieure à 1,20 mètres et desservant le premier niveau situé à 3 mètres au maximum au-dessus du sol ne sont pas pris en compte dans les mêmes conditions.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas de projet de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété, les constructions pourront être édifiées en limite séparative.

Les annexes peuvent être implantées sans conditions de recul lorsque la longueur de chaque façade bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 7 mètres débords de toit compris.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

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

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE Uf 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE Uf 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du sol naturel à son aplomb avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres.

Par exception aux règles définies ci-dessus, pour améliorer l'esthétique et l'intégration dans le paysage urbain, des hauteurs différentes des maximums définis ci-dessus pourront être autorisées ou imposées si la configuration des lieux avoisinants, la hauteur des immeubles voisins, la hauteur des bâtiments existants sur la parcelle ou leur implantation le justifient, jusqu'à une hauteur limitée à 20 mètres.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE Uf 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U. :

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

1 - Implantation, volumétrie, architecture :

Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel afin de réduire les mouvements de terre (topographie, végétation, etc.) et prendre en compte les contraintes du site (sous-sol, sol, vent, nuisances, rivière et bief, nappe aquifère, etc.) en vue de rechercher une bonne intégration environnementale.

Pour les nouvelles constructions, les volumes, proportions, pentes des toitures et leurs débords, doivent être conçus en prenant en compte l'environnement bâti et les caractéristiques du site.

Lorsqu'un projet présente une architecture contemporaine de nature à modifier fortement le site ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions sera apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le volet paysage justifiera de la cohérence de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site et de la valeur ajoutée au paysage.

2 - Matériaux, couleurs :

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les façades latérales et arrières doivent être traitées comme la façade principale ou harmonisées.

3 - Les clôtures :

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre, celle du mur bahut 0,70 mètre. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité.

Les clôtures seront constituées de grilles, de grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non. Ce dispositif peut être complété d'une haie le long du domaine public. Les propriétés riveraines ou voisines des voies publiques, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

4 - Divers :

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, tous les équipements techniques et les enseignes commerciales doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

ARTICLE Uf 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les occupations du sol autres que l'habitation et les bureaux, des emplacements seront prévus pour que les manœuvres de chargement ou de déchargement puissent être effectuées en dehors des voies et emprises publiques.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ☐ 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement.
- ☐ Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- ☐ Pour les opérations comprenant au moins 4 logements : 1 place cycle pour 50 m² de surface de plancher dans un local protégé et pour les véhicules des visiteurs, 1 place de stationnement de véhicule automobile pour 5 logements.

Pour les constructions à usage de bureau :

- ☐ 1 place de stationnement par tranche indivisible de 20 m² de surface de plancher
- ☐ 1 place cycle pour 50 m² de surface de plancher dans un local protégé intégré au bâtiment.

Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif :

- ☐ 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 60 m² de surface de plancher
- ☐ 1 place cycle pour 100 m² de surface de plancher

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacement nécessaires au stationnement des véhicules, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 400 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Bâtiment existant :

En cas d'extension du bâti existant, seule l'extension doit justifier du respect des règles de stationnement.

Dans le secteur Uf, les bâtiments publics existant qui feraient l'objet de projet de réhabilitation et/ou de changement de destination ne sont pas soumis aux règles de stationnements.

ARTICLE Uf 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Les espaces non bâtis (non compris les aires de stationnement) doivent être plantés.

Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

La réalisation d'aire de stationnement de plus de 500 m², de dépôt ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural, pourra être assujettie à la réalisation d'un masque végétal constitué de végétaux à feuilles persistantes, assurant une protection visuelle suffisante.

3 - Les éléments de paysage à préserver

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L 123-1 7° et notamment les alignements d'arbres et les haies sont repérés au document graphique.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

TITRE 3

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est destinée à assurer le développement futur de la commune de Bassens sous forme de quartiers équipés et aménagés de façon cohérente et organisée, en accord avec le paysage naturel ou bâti existant.

Il s'agit de zones naturelles de la commune non ou insuffisamment équipées. Elles pourront être urbanisées après la modification ou la révision du P.L.U. qui définira les règles applicables à la zone.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions, bâtiments, installations et ouvrages susceptibles de remettre en cause le caractère naturel des lieux, à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2.

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

Sont admis sous conditions :

les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. dans la limite de 20 m² de surface de plancher

la construction et l'extension des annexes des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. dans la limite de 35 m² de surface de plancher

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

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

Une implantation jusqu'en limite est autorisée.

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

Les toitures, les balcons, les auvents, les oriels et les pergolas, jusqu'à 1,20 mètres de débords, ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. De même les escaliers extérieurs non clos d'une largeur inférieure à 1,20 mètres et desservant le premier niveau situé à 3 mètres au maximum au-dessus du sol ne sont pas pris en compte dans les mêmes conditions.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Les annexes peuvent être implantées sans conditions de recul.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sur une bande de 4 mètres à partir de la limite séparative, la hauteur hors tout des annexes est limitée :

à 3,30 mètre,

et à 2,50 mètre pour le point le plus proche de la limite séparative.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

La zone AUa est destinée à assurer le développement futur de la commune de Bassens sous forme de quartiers équipés et aménagés de façon cohérente et organisée, en accord avec le paysage naturel ou bâti existant.

Il s'agit de zones naturelles de la commune non ou insuffisamment équipées. L'urbanisation de la zone sera réalisée sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble par secteur.

La zone AUa comprend quatre secteurs :

AUa dans lequel la hauteur des constructions est limitée à 16 mètres,

AUa h10 dans lequel la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres,

AUA h13 dans lequel la hauteur des constructions est limitée à 13 mètres,

AUa d dans lequel la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres et le coefficient du sol est limité.

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

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2 :

les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, l'ouverture de carrières,

les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,

les constructions à usage :

- ☐ agricole,
- ☐ artisanal,
- ☐ de bureau,
- ☐ de commerce,
- ☐ d'entrepôt,
- ☐ industriel.

les habitations légères de loisirs,

les installations et travaux divers suivants :

- ☐ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- ☐ les parcs d'attraction ouverts au public.

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions, dans l'ensemble de la zone :

les constructions à usage de bureau ou artisanal correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants dans la limite de 200 m² de surface de plancher

Sont également admises sous conditions, dans le secteur **AUa d** :

les annexes liées aux habitations existantes, telles que définies dans le paragraphe « définitions », dans la limite définie à l'article AUa 9.

Les opérations de construction d'au moins 9 logements comprendront la réalisation d'au moins 33% de logements locatifs sociaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Dispositions concernant les accès :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. (*Al. créé, D. n°99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}*) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

(*Al. Créé, D. n°99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}*) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque ce terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain enclavé, pour être constructible, doit bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

2 - Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage du matériel de déneigement.

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent aisément faire demi-tour.

Chaque opération comportera un point de collecte des déchets dont la localisation sera définie en concertation avec les services compétents.

La continuité des liaisons piétonnes et douces avec les aménagements publics piétons et doux réalisés et prévus devra être assurée.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnexion.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe à proximité.

Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau public ne devra pas dépasser le débit de ruissellement préexistant. Un dispositif d'écrêtement des débits de pointes pourra être imposé.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

Les toitures, les balcons, les auvents, les oriels et les pergolas, jusqu'à 1,20 mètres de débords, ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement et les alignements figurant aux documents graphiques.

Si aucune marge de reculement ou aucun alignement n'est indiqué au document graphique, les constructions doivent être implantées avec un retrait :

d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies ouvertes à la circulation automobile,

d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies non ouvertes à la circulation automobile (chemin piéton, piste cyclable, etc.).

L'implantation à l'alignement des constructions voisines peut être imposée.

Des implantations différentes pourront être prescrites dans les cas suivants :

quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes, notamment dans les secteurs identifiés comme « ensemble bâtis et paysagers remarquables »,

pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et à l'aménagement de la zone. Dans ce cas, une implantation jusqu'en limite sera autorisée.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE AUa7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les toitures, les balcons, les auvents, les oriels et les pergolas, jusqu'à 1,20 mètres de débords, ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. De même les escaliers extérieurs non clos d'une largeur inférieure à 1,20 mètres et desservant le premier niveau situé à 3 mètres au maximum au-dessus du sol ne sont pas pris en compte dans les mêmes conditions.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas de projet de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété, les constructions pourront être édifiées en limite séparative.

Les annexes peuvent être implantées sans conditions de recul.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

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

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol définit la projection au sol du bâtiment.

Dans le secteur **AUa d**, l'emprise au sol des annexes liées à l'habitation ne peut pas dépasser 50 m².

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du sol naturel à son aplomb avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres.

Dans les secteurs **AUa h10 et AUa d** :

la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Par exception aux règles définies ci-dessus, des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées, si la pente du terrain naturel le justifie, jusqu'à une hauteur limitée à 13 mètres.

Dans le secteur AUa h13 :

la hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.

Par exception aux règles définies ci-dessus, des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées, si la pente du terrain naturel le justifie, jusqu'à une hauteur limitée à 16 mètres.

Sur une bande de 4 mètres à partir de la limite séparative, la hauteur hors tout des annexes est limitée :

à 3,30 mètres,

et à 2,50 mètres pour le point le plus proche de la limite séparative.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U. :

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

1 - Implantation, volumétrie, architecture :

Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel afin de réduire les mouvements de terre (topographie, végétation, etc.) et prendre en compte les contraintes du site (sous-sol, sol, vent, nuisances, rivière et bief, nappe aquifère, etc.) en vue de rechercher une bonne intégration environnementale.

Dans le cas de terrain en pente, les constructions seront implantées préférentiellement perpendiculairement ou parallèlement à la pente, en limitant les mouvements de terres.

Les volumes, proportions et pentes des toitures des nouvelles constructions doivent être conçus en prenant en compte l'environnement bâti et les caractéristiques du site. Les

toitures en pente doivent comporter des avant-toits de 1 mètre au minimum.

Lorsqu'un projet présente une architecture contemporaine de nature à modifier fortement le site ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions sera apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le volet paysage justifiera de la cohérence de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site et de la valeur ajoutée au paysage.

2 - Matériaux, couleurs :

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les façades latérales et arrières doivent être traitées comme la façade principale ou harmonisées.

Les couvertures doivent être :

de couleur gris sombre,

et d'aspect ardoise ou de style tuile plate.

Les matériaux de façades doivent être harmonisés entre eux et avec leur environnement.

3 - Les clôtures :

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre, celle du mur bahut 0,70 mètre. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité et de salubrité.

Les clôtures seront constituées de grilles, de grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non. Ce dispositif peut être complété d'une haie le long du domaine public. Les propriétés riveraines ou voisines des voies publiques, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Quelle que soit leur hauteur, les murs anciens peuvent être reconstruits à l'identique.

4 - Divers :

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, tous les équipements techniques et les enseignes commerciales doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les occupations du sol autres que l'habitation et les bureaux, des emplacements seront prévus pour que les manœuvres de chargement ou de déchargement puissent être effectuées en dehors des voies et emprises publiques.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ☐ Pour les opérations comprenant moins de quatre logements : 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement dont 1

couverte et 1 directement accessible depuis la voirie de desserte de la parcelle.

- ☐ Pour les opérations comprenant au moins quatre logements : 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 40 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement dont 1 ou 50% de l'ensemble des places couvertes, 1 place cycle pour 50 m² de S.H.O.N. dans un local protégé et pour les véhicules des visiteurs, 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 5 logements.
- ☐ Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureau :

- ☐ 1 place de stationnement par tranche indivisible de 20 m² de surface de plancher
- 1 place cycle pour 50 m² de surface de plancher dans un local protégé intégré au bâtiment.

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restauration :

- ☐ destinées à l'hébergement : 1 place de véhicule automobile par chambre,
- ☐ destinées à la restauration : 1 place de véhicule automobile par 10 m² de salle de restaurant.
- 1 place cycle abritée pour 50 m² de surface de plancher

Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif :

- ☐ 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher
- ☐ 1 place cycle pour 100 m² de surface de plancher

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension du bâti existant, seule l'extension doit justifier du respect des règles de stationnement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacement nécessaires au stationnement des véhicules, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme qui

garantit leur préservation intégrale.

2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Les espaces non bâtis (non compris les aires de stationnement) doivent être plantés à raison de 1 arbre à haute tige pour 200 m² d'espaces non bâtis.

Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

La réalisation d'aire de stationnement de plus de 500 m², de dépôt ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural, pourra être assujettie à la réalisation d'un masque végétal constitué de végétaux à feuilles persistantes, assurant une protection visuelle suffisante.

3 - Les éléments de paysage à préserver

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L 123-1 7° et notamment les alignements d'arbres et les haies sont repérés au document graphique.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

Dans le secteur AUa d, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,35.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

La zone AU b est destinée à assurer le développement futur de la commune de Bassens sous forme de quartiers équipés et aménagés de façon cohérente et organisée, en accord avec le paysage naturel ou bâti existant.

Il s'agit de zones naturelles de la commune non ou insuffisamment équipées. Elles pourront être urbanisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone AUb comprend notamment les quatre secteurs suivants :

AU b cha correspondant au Nord du quartier « du Chapitre »,

AU b rc correspondant au quartier « Chenavier » (rue Centrale),

AU b fb correspondant à « la Ferme de Bressieux »,

AU b monts correspondant au secteur « Versant des Monts ».

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

ARTICLE AU b 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2 :

les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, l'ouverture de carrières,

les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,

les constructions à usage :

- ☐ agricole,
- ☐ de commerce,
- ☐ d'entrepôt,
- ☐ artisanal
- ☐ industriel.

les habitations légères de loisirs,

les installations et travaux divers suivants :

- ☐ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- ☐ les parcs d'attraction ouverts au public.

ARTICLE AU b 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation pourra s'effectuer au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, par tranches ou opérations successives, selon le degré d'avancement de la réalisation des équipements. Dans ce cas, la délivrance des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol est conditionnée à la réalisation progressive par la collectivité des équipements publics internes structurants nécessaires à chaque opération, tels qu'ils ont été définis dans les orientations d'aménagement.

Dans le cadre de la réglementation en vigueur, une participation aux équipements publics pourra être demandée aux aménageurs.

Sont admis sous conditions :

Dans le secteur **AUb cha**, les constructions à usage de bureau correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants dans la limite de 200 m² de surface de plancher

Dans les secteurs **AUb rc** :

- ☐ les constructions à usage de bureau correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants dans la limite de 400 m² de surface de plancher
- ☐ les constructions à usage artisanal correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants dans la limite de 200 m² de surface de plancher
- ☐ l'aménagement à usage de commerce, des rez-de-chaussée des constructions.

Les opérations de construction d'au moins 9 logements comprendront la réalisation d'au moins 33% de logements locatifs sociaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Dispositions concernant les accès :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. (*Al. créé, D. n°99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}*) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

(*Al. Créé, D. n°99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}*) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque ce terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain enclavé, pour être constructible, doit bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

2 - Dispositions concernant la voirie :

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

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent aisément faire demi-tour.

Chaque opération comportera un point de collecte des déchets dont la localisation sera définie en concertation avec les services compétents.

La continuité des liaisons piétonnes et douces avec les aménagements publics piétons et doux réalisés et prévus devra être assurée.

ARTICLE AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnexion.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe à proximité.

Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau public ne devra pas dépasser le débit de ruissellement préexistant. Un dispositif d'écrêtement des débits de pointes pourra être imposé.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE Aub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

Les toitures, les balcons, les auvents, les oriels et les pergolas, jusqu'à 1,20 mètres de débords, ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement et les alignements figurant aux documents graphiques.

Si aucune marge de reculement ou aucun alignement n'est indiqué au document graphique, les constructions doivent être implantées avec un retrait :

d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies ouvertes à la circulation automobile,

d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies non ouvertes à la circulation automobile (chemin piéton, piste cyclable, etc.).

L'implantation à l'alignement des constructions voisines peut être imposée.

Des implantations différentes pourront être prescrites dans les cas suivants :

quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes, notamment dans les secteurs identifiés comme « ensemble bâtis et paysagers remarquables »,

pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et à l'aménagement de la zone. Dans ce cas, une implantation jusqu'en limite sera autorisée.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE Aub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les toitures, les balcons, les auvents, les oriels et les pergolas, jusqu'à 1,20 mètres de débords, ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. De même les escaliers extérieurs non clos d'une largeur inférieure à 1,20 mètres et desservant le premier niveau situé à 3 mètres au maximum au-dessus du sol ne sont pas pris en compte dans les mêmes conditions.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas de projet de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété, les constructions pourront être édifiées en limite séparative.

Les annexes peuvent être implantées sans conditions de recul.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

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

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE AUb 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

Dans le secteur **AUb monts**, l'emprise au sol des annexes liées à l'habitation ne peut pas dépasser 50 m².

ARTICLE AUb 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du sol naturel à son aplomb avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.

Dans le secteur **AUb fb**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres.

Sur une bande de 4 mètres à partir de la limite séparative, la hauteur hors tout des annexes est limitée :

à 3,30 mètres,

et à 2,50 mètres pour le point le plus proche de la limite séparative.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentirement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U. :

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

1 - Implantation, volumétrie, architecture :

Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel afin de réduire les mouvements de terre (topographie, végétation, etc.) et prendre en compte les contraintes du site (sous-sol, sol, vent, nuisances, rivière et bief, nappe aquifère, etc.) en vue de rechercher une bonne intégration environnementale.

Dans le cas de terrain en pente, les constructions seront implantées préférentiellement perpendiculairement ou parallèlement à la pente, en limitant les mouvements de terres.

Les volumes, proportions et pentes des toitures des nouvelles constructions doivent être conçus en prenant en compte l'environnement bâti et les caractéristiques du site. Les toitures en pente doivent comporter des avant-toits de 1 mètre au minimum.

Lorsqu'un projet présente une architecture contemporaine de nature à modifier fortement le site ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions sera apprécié selon

des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le volet paysage justifiera de la cohérence de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site et de la valeur ajoutée au paysage.

2 - Matériaux, couleurs :

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les façades latérales et arrières doivent être traitées comme la façade principale ou harmonisées.

Les couvertures doivent être :

de couleur gris sombre,

et d'aspect ardoise ou de style tuile plate.

Les matériaux de façades doivent être harmonisés entre eux et avec leur environnement.

3 - Les clôtures :

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre, celle du mur bahut 0,70 mètre. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité.

Les clôtures seront constituées de grilles, de grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non. Ce dispositif peut être complété d'une haie le long du domaine public. Les propriétés riveraines ou voisines des voies publiques, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Quelle que soit leur hauteur, les murs anciens peuvent être reconstruits à l'identique.

4 - Divers :

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, tous les équipements techniques et les enseignes commerciales doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

ARTICLE AUb 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les occupations du sol autres que l'habitation et les bureaux, des emplacements seront prévus pour que les manœuvres de chargement ou de déchargement puissent être effectuées en dehors des voies et emprises publiques.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ☐ Pour les opérations comprenant moins de quatre logements : 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement dont 1 couverte et 1 directement accessible depuis la voirie de desserte de la parcelle.
- ☐ Pour les opérations comprenant au moins 4 logements : 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 40 m² de

surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement dont 1 ou 50% de l'ensemble des places couvertes, 1 place cycle pour 50 m² de surface de plancher dans un local protégé et pour les véhicules des visiteurs, 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 5 logements.

- ☐ Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureau :

- ☐ 1 place de stationnement par tranche indivisible de 20 m² de surface de plancher
- 1 place cycle pour 50 m² de surface de plancher dans un local protégé intégré au bâtiment.

Pour les constructions et installations à usage artisanal :

- ☐ 1 place de stationnement par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher
- ☐ 1 place cycle pour 50 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage de commerce :

- ☐ 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher
- ☐ 1 place cycle pour 50 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restauration :

- ☐ destinées à l'hébergement : 1 place de véhicule automobile par chambre,
- ☐ destinées à la restauration : 1 place de véhicule automobile par 10 m² de salle de restaurant.
- ☐ 1 place cycle abritée pour 50 m² de surface de plancher

Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif :

- ☐ 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher
- ☐ 1 place cycle pour 100 m² de surface de plancher

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension du bâti existant, seule l'extension doit justifier du respect des règles de stationnement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacement nécessaires au stationnement des véhicules, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE AUB 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme qui garanti leur préservation intégrale.

2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Les espaces non bâtis (non compris les aires de stationnement) doivent être plantés à raison de 1 arbre à haute tige pour 200 m² d'espaces non bâtis.

Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

La réalisation d'aire de stationnement de plus de 500 m², de dépôt ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural, pourra être assujettie à la réalisation d'un masque végétal constitué de végétaux à feuilles persistantes, assurant une protection visuelle suffisante.

3 - Les éléments de paysage à préserver

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L 123-1 7° et notamment les alignements d'arbres et les haies sont repérés au document graphique.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement :

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

TITRE 4

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique et récréatif, et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend le secteur :

N pu correspondant aux parcs dans lesquels des installations et des aménagements peuvent être réalisés, à condition de respecter le caractère et la qualité paysagère du lieu.

La zone N est soumise au permis de démolir.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et ouvrages susceptibles de remettre en cause le caractère naturel des lieux, à l'exception des installations et aménagements autorisés sous conditions à l'article 2.

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

Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone :

les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,

les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'elles soient nécessaires à la valorisation de la zone et s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu.

Sont admis également, sous conditions :

Dans le secteur **N pu**,

- ☐ les équipements collectifs de plein air à vocation culturelle, sportive et de loisirs et les équipements d'accompagnement, compatibles avec le caractère de la zone,
- ☐ les aires de jeux et de sport ouvertes au public, compatibles avec le caractère naturel de la zone,
- ☐ les voiries.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Dispositions concernant les accès :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. (Al. créé, D. n°99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

(Al. Créé, D. n°99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque ce terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain enclavé, pour être constructible, doit bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

2 - Dispositions concernant la voirie :

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

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

La continuité des liaisons piétonnes et douces avec les aménagements publics piétons et doux réalisés et prévus devra être assurée.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnexion.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe à proximité.

Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau public ne devra pas dépasser le débit de ruissellement préexistant. Un dispositif d'écrêtement des débits de pointes pourra être imposé.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

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

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

Les toitures, les balcons, les auvents, les oriels et les pergolas, jusqu'à 1,20 mètres de débords, ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement et les alignements figurant aux documents graphiques.

Si aucune marge de reculement ou aucun alignement n'est indiqué au document graphique, les constructions doivent être implantées avec un retrait :

d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies ouvertes à la circulation automobile,

d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies non ouvertes à la circulation automobile (chemin piéton, piste cyclable, etc.).

L'implantation à l'alignement des constructions voisines peut être imposée.

Des implantations différentes pourront être prescrites dans les cas suivants :

quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes, notamment dans les secteurs identifiés comme « ensemble bâtis et paysagers remarquables »,

pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et à l'aménagement de la zone. Dans ce cas, une implantation jusqu'en limite sera autorisée.

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

Les toitures, les balcons, les auvents, les oriels et les pergolas, jusqu'à 1,20 mètres de débords, ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. De même les escaliers extérieurs non clos d'une largeur inférieure à 1,20 mètres et desservant le premier niveau situé à 3 mètres au maximum au-dessus du sol ne sont pas pris en compte dans les mêmes conditions.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

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

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du sol naturel à son aplomb avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Par exception aux règles définies ci-dessus, des hauteurs différentes des maximums définis ci-dessus pourront être autorisées ou imposées, si la hauteur des bâtiments existants sur la parcelle le justifie.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U. :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

1 - Implantation, volumétrie, architecture :

Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel afin de réduire les mouvements de terre (topographie, végétation, etc.) et prendre en compte les contraintes du site (sous-sol, sol, vent, nuisances, rivière et bief, nappe aquifère, etc.) en vue de rechercher une bonne intégration environnementale.

Dans le cas de terrain en pente, les constructions seront implantées préférentiellement perpendiculairement ou parallèlement à la pente, en limitant les mouvements de terres.

Les volumes, proportions et pentes des toitures et leurs débords des nouvelles constructions doivent être conçus en prenant en compte l'environnement bâti et les caractéristiques du site.

Lorsqu'un projet présente une architecture contemporaine de nature à modifier fortement le site ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions sera apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le volet paysage justifiera de la cohérence de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site et de la valeur ajoutée au paysage.

2 - Matériaux, couleurs :

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les façades latérales et arrières doivent être traitées comme la façade principale ou harmonisées.

Les couvertures doivent être :

de couleur gris sombre,

et d'aspect ardoise ou de style tuile plate.

Les matériaux de façades doivent être harmonisés entre eux et avec leur environnement.

3 - Les clôtures :

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètres, celle du mur bahut 0,70 mètre.

Les clôtures seront constituées de grilles, de grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non. Ce dispositif doit obligatoirement être complété d'une haie le long du domaine public.

Quelle que soit leur hauteur, les murs anciens peuvent être reconstruits à l'identique.

Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité.

4 - Divers :

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, tous les équipements techniques et les enseignes commerciales doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux

besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions et installations, ainsi que les dépôts de toute nature.

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

Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

La réalisation d'aire de stationnement de plus de 500 m², de dépôt ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural, pourra être assujettie à la réalisation d'un masque végétal constitué de végétaux à feuilles persistantes, assurant une protection visuelle suffisante.

3 - Les éléments de paysage à préserver

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L 123-1 7° et notamment les alignements d'arbres et les haies sont repérés au document graphique.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nu

La zone Nu est une zone équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique et récréatif, et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone Nu est soumise au permis de démolir.

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

ARTICLE Nu 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions, bâtiments, installations et ouvrages susceptibles de remettre en cause le caractère naturel des lieux, à l'exception des constructions, aménagements et installations autorisés sous conditions à l'article 2.

ARTICLE Nu 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone :

l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans le volume existant, avec changement de destination,

l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. dans la limite définie à l'article Nu 9.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nu 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Dispositions concernant les accès :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. (Al. créé, D. n°99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

(Al. Créé, D. n°99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque ce terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain enclavé, pour être constructible, doit bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

2 - Dispositions concernant la voirie :

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

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

La continuité des liaisons piétonnes et douces avec les aménagements publics piétons et doux réalisés et prévus devra être assurée.

ARTICLE Nu 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnexion.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe à proximité.

Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau public ne devra pas dépasser le débit de ruissellement préexistant. Un dispositif d'écêtement des débits de pointes pourra être imposé.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré Traitement

4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Nu 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE Nu 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Les toitures, les balcons, les auvents, les oriel et les pergolas, jusqu'à 1,20 mètres de débords, ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement et les alignements figurant aux documents graphiques.

Si aucune marge de reculement ou aucun alignement n'est indiqué au document graphique, les constructions doivent être implantées avec un retrait :

d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies ouvertes à la circulation automobile,

d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies non ouvertes à la circulation automobile (chemin piéton, piste cyclable, etc.).

L'implantation à l'alignement des constructions voisines peut être imposée.

Des implantations différentes pourront être prescrites dans les cas suivants :

quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes, notamment dans les secteurs identifiés comme « ensemble bâtis et paysagers remarquables »,

pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et à l'aménagement de la zone. Dans ce cas, une implantation jusqu'en limite sera autorisée.

ARTICLE Nu 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les toitures, les balcons, les auvents, les oriel et les pergolas, jusqu'à 1,20 mètres de débords, ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article. De même les escaliers extérieurs non clos d'une largeur inférieure à 1,20 mètres et desservant le premier niveau situé à 3 mètres au maximum au-dessus du sol ne sont pas pris en compte dans les mêmes conditions.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Les annexes peuvent être implantées sans conditions de recul.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE Nu 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol définit la projection au sol du bâtiment.

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 20% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du sol naturel à son aplomb avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Par exception aux règles définies ci-dessus, des hauteurs différentes des maximums définis ci-dessus pourront être autorisées ou imposées, si la hauteur des bâtiments existants sur la parcelle le justifie.

ARTICLE Nu 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U. :

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

1 - Implantation, volumétrie, architecture :

Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel afin de réduire les mouvements de terre (topographie, végétation, etc.) et prendre en compte les contraintes du site (sous-sol, sol, vent, nuisances, rivière et bief, nappe aquifère, etc.) en vue de rechercher une bonne intégration environnementale.

Dans le cas de terrain en pente, les constructions seront implantées préférentiellement perpendiculairement ou parallèlement à la pente, en limitant les mouvements de terres.

Les volumes, proportions et pentes des toitures et leurs débords des nouvelles constructions doivent être conçus en prenant en compte l'environnement bâti et les caractéristiques du site.

Lorsqu'un projet présente une architecture contemporaine de nature à modifier fortement le site ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions sera apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le volet paysage justifiera de la cohérence de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site et de la valeur ajoutée au paysage.

2 - Matériaux, couleurs :

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les façades latérales et arrières doivent être traitées comme la façade principale ou harmonisées.

Les couvertures doivent être :

de couleur gris sombre,

et d'aspect ardoise ou de style tuile plate.

Les matériaux de façades doivent être harmonisés entre eux et avec leur environnement.

3 - Les clôtures :

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètres, celle du mur bahut 0,70 mètre.

Les clôtures seront constituées de grilles, de grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non. Ce dispositif doit obligatoirement être complété d'une haie le long du domaine public.

Quelle que soit leur hauteur, les murs anciens peuvent être reconstruits à l'identique.

Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité.

4 - Divers :

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, tous les équipements techniques et les enseignes commerciales doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

ARTICLE Nu 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Nu 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

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

installations, ainsi que les dépôts de toute nature.

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

Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

La réalisation d'aire de stationnement de plus de 500 m², de dépôt ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural, pourra être assujettie à la réalisation d'un masque végétal constitué de végétaux à feuilles persistantes, assurant une protection visuelle suffisante.

3 - Les éléments de paysage à préserver

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L 123-1 7° et notamment les alignements d'arbres et les haies sont repérés au document graphique.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nu 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.