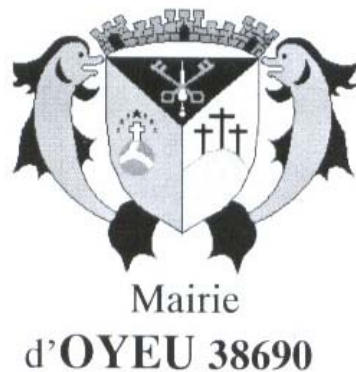


Vu pour être annexé à l'arrêté municipal  
de mise à l'enquête publique de la  
révision du P.O.S – Elaboration du  
P.L.U.  
En date du

Le Maire,



## 4- Règlement et ses annexes n° 1 à 2



# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
Article 1– Champ d’application territorial du plan local d’urbanisme.....	4
Article 2- Portée respective du présent règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation et à l’utilisation des sols .....	4
Article 3 - Division du territoire en zones .....	7
Article 4- Adaptations mineures.....	8
Article 5- Autres dispositions générales.....	8
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DU PLU .....</b>	<b>10</b>
<b>Chapitre I- Dispositions identiques à toutes les zones du PLU .....</b>	<b>11</b>
Article 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	12
Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public .....	13
Article 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d’eau, d’électricité et d’assainissement, les conditions de réalisation d’un assainissement individuel des zones relevant de l’assainissement non collectif.....	13
Article 5 – La superficie minimale des terrains constructibles justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d’un dispositif d’assainissement non collectif ou pour préserver l’urbanisation traditionnelle ou l’intérêt paysager de la zone considérée .....	14
Article 6 - L’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	14
Article 7 - L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	15
Article 8 - L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	15
Article 9 - L’emprise au sol des constructions (C.E.S.).....	15
Article 10 - Hauteur maximale des constructions.....	15
Article 11 - L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments historiques .....	16

Article 12 – Obligations imposées en matière d’aires de stationnement.....	18
Article 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs, et de plantations .....	20
Article 14 – Le coefficient d’occupation du sol .....	20

## **Chapitre 2- Dispositions spécifiques de chacune des zones du PLU ..... 21**

Sous chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	22
Sous chapitre 2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	24
Sous chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU .....	26
Sous chapitre 4- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi .....	30
Sous chapitre 5- DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE : A.....	32
Sous chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE : N .....	34

## **Chapitre 3- Annexes du règlement ..... 36**

ANNEXE N° 1 DU REGLEMENT .....	37
Emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d’intérêt général et espaces verts .....	37
ANNEXE N° 2 DU REGLEMENT .....	38
Fiche conseils sur la restauration de bâtiments anciens en pisé .....	38

# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

## Article 1– Champ d’application territorial du plan local d’urbanisme

Le présent règlement s’applique au territoire de la commune de OYEU.

## Article 2- Portée respective du présent règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation et à l’utilisation des sols

### 1- Les servitudes d’utilité publique mentionnées à l’annexe du PLU

S’ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d’utilité publique affectant l’occupation ou l’utilisation du sol créées en application de législations particulières et qui sont répertoriées sur une liste et sur les documents graphiques portés en annexe.

Les dispositions prévues au titre II du présent règlement s’appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d’utilité publique affectant l’utilisation ou l’occupation des sols.

En particulier, le Plan Local d’Urbanisme ne préjuge pas de l’application de la législation et de la réglementation applicables aux installations et établissements classés, ou à la protection du patrimoine archéologique de la Commune.

### 2.- Les articles R 111-2, R 111-3-1, R 111-3.2, R 111 4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 du Code de l’Urbanisme rappelés ci-après restent applicables :

- 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
- Article R 111-21 concernant la qualité architecturale et l’aspect extérieur.

#### Article R 111-2 :

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d’autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**Article R 111-3-1 :** Le permis de construire peut être refusé ou n’être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d’être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

#### Article R 111-3-2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n’être accordé que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d’un site ou de vestiges archéologiques. <sup>(1)</sup>

#### Article R 111.4 :

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

<sup>(1)</sup> Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l’article 257 du Code Pénal. (Alerter M. Le Directeur Régional des Affaires Culturelles – 6 Quai St Vincent - 69 001 LYON – Tél. 04-78.29.32.55).

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

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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 de l'Etat.

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 de 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 le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

#### **Article R 111.14.2 :**

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **Article R 111.15 :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des Schémas Directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

#### **Article R 111.21 :**

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.

#### **3- Loi relative à l'habitat : n° 94-624 du 21/07/1994 et à la diversité de l'habitat : n° 95-574 du 09/07/1995.**

#### **4- Les dispositions de la loi n° 92.3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application.**

#### 5 - La loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement, et notamment ses dispositions intégrées dans l'article L 111-1-4 ci-dessous:

« **Article L 111-1-4** ~ En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

**6- Les dispositions de la loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application.**

**7- Loi relative à l'archéologie préventive du 17/01/2001 et son décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.**

**8- Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.**

**9- L'article L 111-3 du Code Rural** (article 204 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13/12/2000 modifiant l'article 105 de la loi d'orientation agricole du 09/07/1999) rappelé ci-dessous :

«Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des

spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

10- Le permis de démolir est applicable sur le territoire de Oyeu :

- Dans les zones délimitées par le PLU en application de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme (patrimoine bâti - Eléments bâtis de paysages identifiés et localisés sur le PLU).

Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse.

**11- La loi du 13 Décembre 2000 (solidarité et renouvellement urbain)**

**12- La loi Urbanisme et Habitat.**

13- Demeurent applicables les articles du Code de l'urbanisme et les 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 règles d'urbanisme des lotissements maintenus (article L 315-2-1).

10- La loi du 31 décembre 1992 sur le bruit.

11- Arrêté ministériel du 30/05/96 relatif aux modalités de classement des voies de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

**12- L'arrêté préfectoral n° 99-1526 du 26/02/1999 de classement sonore des voies sur la commune de OYEU**, qui classe l'Autoroute A 48 comme un axe bruyant (catégorie 1 : bande affectée par le bruit : 100 m de part et d'autre de l'infrastructure). Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95-20 pris pour application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et, au décret 95-21 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. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995, relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement. Le présent arrêté est joint en annexe du PLU.

## Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones délimitées par un tireté et repérées au plan par les indices dont la signification est expliquée ci-dessous.

### **Les zones urbaines dites « zones U »**

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (Article R 123-5 du code de l'urbanisme).

Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

### **Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

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

- **Zones AU indicées** : Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.
- **Zones AU strictes** : Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme (Article R123-6 du code de l'urbanisme).

Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

### **Les zones agricoles dites « A »**

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A (Article R123-7 du code de l'urbanisme).

Est également autorisé en application du 2° de l'article R123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

## Les zones naturelles et forestières dites « Zones N »

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (Article R 123-8 du code de l'urbanisme).

Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

## Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte en outre :

- Des espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage à l'aide d'une trame constituée de cercles au centre de carrés, auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et des autres législations et réglementations en vigueur les concernant (article L130-1 et suivants code de l'urbanisme).
- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts visés à l'article L 123-1 8° du code de l'urbanisme et énumérés en annexe du PLU. Ils sont repérés au plan à l'aide d'une trame carrée et d'un cercle numéroté et sont répertoriés en annexe n° 2 du règlement.
- Des éléments de paysages identifiés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme, à protéger et localisés sur le plan :
  - Pour les haies : à l'aide de symboles d'arbres.
  - Pour les bâtiments : à l'aide d'une étoile.
- Dans les zones urbaines du PLU, les terrains cultivés à protéger au titre de l'article L123-1 9 et inconstructibles quelque soient les équipements qui les desservent.
- Un secteur dans lequel la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée en application de l'article L 123-1 10° du code de l'urbanisme.

- Dans les zones urbaines, zones à urbaniser et zones agricoles, l'emprise, des secteurs exposés à des risques naturels, en référence à la carte analyse enjeux-risques de juin 2001, portée dans le dossier documents informatifs du PLU. Les secteurs affectés par des risques naturels prévisibles sont représentés au plan à l'aide d'une trame venant en surcharge du zonage du PLU et d'un indice composé de 2 lettres :
  - la 1<sup>ère</sup> « r » ou « R » indique la présence d'un risque dans le secteur concerné,
  - la 2<sup>ème</sup> lettre indique le type d'aléa :
  - « i » pour inondation,
  - « v » pour ruissellement sur versant,
  - « g » pour glissement de terrain,
  - « t » pour crue torrentielle.
  -

La combinaison des 2 lettres renseigne sur le niveau d'aléa selon les principes suivants :

- les 2 lettres sont en minuscule : risque faible (ex : rv),
- la 1<sup>ère</sup> lettre est en majuscule et la 2<sup>ème</sup> en minuscule : risque moyen (ex : Rv)
- les 2 lettres sont en majuscules : risque fort (ex : RV).

## **Article 4- Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 1 à 13 des règlements de chacune des zones, sauf pour les interdictions, ne peuvent faire l'objet que par décision motivée de l'autorité compétente, d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **Article 5- Autres dispositions générales**

### **1- Ouvrages techniques et particuliers :**

Sauf dispositions particulières mentionnées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation (art 5 – 6 – 7 – 8), de coefficient d'emprise au sol (art 9), de

hauteur (art 10), d'aspect extérieur (art 11), de stationnement (art 12) et de coefficient d'occupation des sols (art 14) pour la réalisation :

- 1- **Des ouvrages techniques** (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- 2- **De certains ouvrages particuliers** tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.

### Installations et travaux divers :

Les installations et travaux divers mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones sont soumis à **autorisation préalable** lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois pour :

- **Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports** dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- **Les aires de stationnement** ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ; les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 442-1.
- **Les affouillements et exhaussements du sol**, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup>, et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

### 2- Coupes et abattages d'arbres – défrichements :

#### 2-1. Espaces boisés classés au PLU :

Le classement de terrains en espace boisé au document graphique du PLU, au titre de l'art L 130-1 du code de l'urbanisme, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne

notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement prévues au chapitre Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, à l'exception des coupes par catégories visées par l'arrêté préfectoral n° 2000-7415 du 18/10/2000 joint à titre informatif au dossier de PLU.

**2-2. Les défrichements des terrains boisés non classés** dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

#### 2-3. Eléments de paysages (naturels ou bâtis) identifiés au plan du PLU

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993) : installation et travaux divers.

Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment identifié au titre de l'art L 123-1 7°, doit au préalable en application de l'article L 430-1 § d du Code de l'Urbanisme, obtenir un permis de démolir.

### 3- Lotissements :

Les règles d'utilisation du sol des lotissements sont régies par l'article L 315-2-1 du code de l'urbanisme, posant le principe de la caducité des règles des lotissements après dix années, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, sauf en cas de demande expresse de maintien de ces règles par les colotis.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DU PLU**

## **Chapitre I- Dispositions identiques à toutes les zones du PLU**

## Article 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

### 1- Reconstruction d'un bâtiment après sinistre :

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, dont les caractéristiques ne respectent pas la zone dans laquelle il se trouve, la reconstruction à l'identique de ce bâtiment est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié (Art L 111-3 du code de l'urbanisme).

### 2- Secteurs affectés par des risques naturels, signalés par des indices et des trames en surcharge du zonage du PLU :

- Dans les secteurs tramés indicés « ri », « rt », les occupations et utilisations du sol admises sous conditions à l'article 2 de chacune des zones sont également autorisées sous réserve que leur niveau habitable ou utilisable soit situé au dessus de la cote de référence (déterminée par le service responsable de la police des eaux) et que toute partie du bâtiment située sous cette cote ne soit ni habitée, ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche). En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ces risques naturels et d'appliquer les mesures présentées dans la fiche conseils n° 0 : « recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux » et d'appliquer également pour les secteurs indicés « rt », les mesures présentées dans la fiche conseils n° 3bis « recommandations relatives à la prise en compte du risque d'invasion lors de crues exceptionnelles de torrents ». Ces fiches figurent dans le dossier n° 7 du PLU : « Documents informatifs sur les risques naturels ».
- Dans les secteurs tramés indicés « rg », les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve que les rejets des eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine) soient maîtrisés dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour adapter son projet à la nature du terrain, et de respecter les mesures présentées dans la fiche conseils n° 4 : « recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrain ». Cette fiche figure dans le dossier n° 7 du P.L.U : « Documents informatifs sur les risques naturels ».
- Dans les secteurs tramés indicés « rv », les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées. Toutefois, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ce risque, et d'appliquer les mesures présentées dans la fiche conseils n° 1 : « recommandations relatives à la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement sur versant ». Cette fiche figure dans le dossier n° 7 du P.L.U : « Documents informatifs sur les risques naturels ».  
Selon la configuration du terrain et les dispositions constructives adoptées, il peut être nécessaire de mettre en œuvre des mesures complémentaires pour prévenir les dégâts des eaux : voir alors la fiche conseils n° 0 : « recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux ».
- Dans le secteur AUi indicé « Ri », les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur ne pourront être autorisées qu'après réalisation sous maîtrise d'ouvrage collective (publique ou privée) de travaux visant à maintenir hors zone inondable les terrains du secteur et à faciliter le transfert des eaux pluviales vers l'aval. Une cote minimale de construction fixée à + 2.00 m par rapport au fil d'eau du fossé sera imposée à toute nouvelle construction dans ce secteur.
- Dans les secteurs tramés, indicés « Rv », « Rg », « RV », toute nouvelle construction est interdite. Toutefois, peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux et sous réserve des occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 de chacune des zones :
  - a) Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : *les travaux d'entretien et de gestion courants* des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
  - b) Sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens :
    - *les extensions limitées* qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,
    - *la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés* dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa fort ou moyen.

- c) sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
  - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation ;
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à l'activité touristique, culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité et où elles sont autorisées dans la zone.
- d) Les équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services collectifs et les ouvrages d'intérêt général sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- e) Tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

### **Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- L'article R 111-4 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales à l'article 2 du Titre I, reste applicable.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En cas de voies en impasse, une place de retournement permettant aux véhicules automobiles de faire demi-tour peut être imposée.
- Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; la sécurité sera appréciée notamment au regard du positionnement de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les accès directs devront être limités.

### **Article 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel des zones relevant de l'assainissement non collectif**

#### **Eau potable :**

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

#### **Eaux usées :**

##### Eaux usées domestiques :

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdite.
- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Nouveau Code de la Santé Publique, notamment dans les secteurs AUa1 – AUa2 – AUa3 – AUa4 - AUa5 – AUa6 - AUa8 – AUa9 et AUb. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout. Le raccordement respectera les dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de Bièvre Est à qui a été déléguée la compétence assainissement.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, sauf dans les secteurs AUa1 – AUa2 – AUa3 – AUa4 - AUa5 – AUa6 - AUa8 – AUa9 et AUb, soumis à l'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 et respectant les filières d'assainissement définies par le schéma directeur d'assainissement, est obligatoire. Le dispositif projeté et réalisé est alors soumis au contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution des ouvrages du service d'assistance et de contrôle de l'assainissement non collectif délégué par la commune à la Communauté de Communes de Bièvre-Est sur l'ensemble du territoire (service public d'assainissement non collectif mis en œuvre depuis le 1<sup>er</sup> avril 2006). Il appartient au pétitionnaire d'apporter à la commune ou à son service délégué, toutes les précisions sur le projet d'assainissement non collectif avant réalisation. Le pétitionnaire s'engage à ne réaliser l'installation qu'après réception de l'avis favorable sur le projet et conformément au projet accepté, puis à ne recouvrir l'installation qu'après avis sur sa conformité.

#### Eaux usées non domestiques :

- Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 – décret 93.743).
- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.
- Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 1131-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### Eaux pluviales

- Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...
- En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements et dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, permettant le libre écoulement et / ou la rétention des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).
- Les aménagements de surface devront réduire l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales, (container de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin maçonné végétalisé, puits d'infiltration,...) adaptés à la

nature du terrain et à l'opération, pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération.

- Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

#### Autres réseaux (Réseaux EDF, Téléphone) :

Les branchements doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage (sauf en zone agricole).

### **Article 5 – La superficie minimale des terrains constructibles justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée**

Sans objet.

Pour toute construction nouvelle ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau public d'assainissement, la superficie minimale de terrain en cas de dispositif avec ré infiltration in situ, est fixée à 1 000 m<sup>2</sup>. Cette superficie pourra être supérieure selon les filières d'assainissement préconisées par le schéma directeur d'assainissement approuvé par la commune.

### **Article 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Précisions sur les termes employés :**

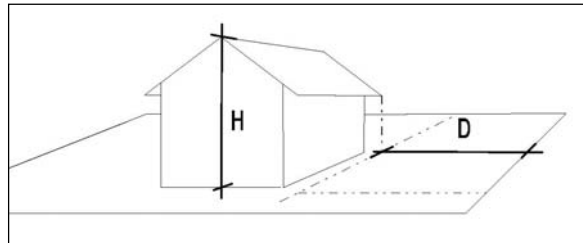
- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (sont donc compris les voies des lotissements privés ainsi que

les chemins ruraux <sup>(1)</sup> et les chemins d'exploitation ouverts à la circulation publique).

- S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.
- Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....
- Annexe : est considérée comme annexe, toute construction détachée de la construction principale sans communication directe avec le bâtiment principal (abri de jardin, garage, remise ; locaux fonctionnels liés à l'habitation....).
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour les travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### Article 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Pour calculer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : « H » est la hauteur au faîtage (le haut du toit) ou à l'acrotère (haut du mur d'un toit plat) et « D » est la distance entre le bâti (comptée en tout point du bâtiment, dépassée de toit comprise) et la limite séparative. Voir croquis ci-dessous.



<sup>(1)</sup> les chemins ruraux sont les chemins appartenant aux communes affectés à l'usage du public, qui n'ont pas été classés comme voies communales. Ils font partie du domaine privé de la commune.

- Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions particulières définies à l'art 7 de chacune des zones, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### Article 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

### Article 9 - L'emprise au sol des constructions (C.E.S.)

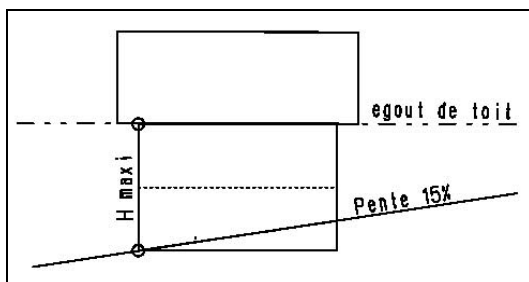
L'emprise au sol est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors oeuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros oeuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

### Article 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point considéré ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- La hauteur d'un bâtiment peut être limitée en 3 points : égout de toiture / faîtage (le haut du toit) / acrotère haut du mur d'un toit plat.
- La hauteur des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas soumise aux dispositions de l'article 10 de chacune des zones.

- La règle de hauteur maximale des constructions ne s'applique pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (>50 000 volts) mentionnées dans les servitudes d'utilité publique (liste et plan) jointes en annexes n° 6 du PLU.
- Les bâtiments existants échapperont aux dispositions particulières définies à l'article 10 de chacune des zones dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume général initial de la construction. En cas de reconstruction totale, la règle de hauteur figurant à l'article 10 de la zone devra être respectée.
- Mesure de la hauteur dans le cas des terrains en pente :



## Article 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments historiques

### 1- Généralités :

Les règles et les prescriptions du présent article ne sont pas suffisantes à elles seules pour permettre, par leur simple application, la production d'une architecture de qualité, intégrée dans son environnement.

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur

architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (Article R 111-21 du code de l'urbanisme).

Les constructions nouvelles établiront une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines et avec les grands principes de construction de la zone, à travers la volumétrie, l'adaptation à la pente, les couleurs et aspect des matériaux, le lien avec l'espace public.

A l'inverse, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain ne répondant pas aux obligations de volumétrie, de pente de toiture et de matériaux édictées. Dans ce cas, la demande de permis de construire devra être complétée par un argumentaire architectural rigoureux démontrant la bonne intégration de la construction au site.

**2- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées :**

### 2-1. Terrassement / accès :

- La construction s'adapte au terrain et non l'inverse. Son implantation tient compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte. La voirie interne et l'aire de stationnement (emprise, terrassement si nécessaire) doivent avoir le moins d'impact possible sur l'environnement et être conçues comme un espace construit en continuité avec la construction.
- Sur les terrains plats ou à faible pente, les accès principaux à la construction seront de plain-pied (entrée, garage) à la cote de référence TN +/- 0.00. Les garages enterrés sont interdits.
- En cas de déclivité importante du terrain naturel ou de topographie irrégulière, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès de plain pied est privilégié pour les accès principaux (porte de garage, porte d'entrée). Des terrassements pourront être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans

l'environnement proche. Les principes étant la simplicité et l'économie, les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats. Les murs de soutènement seront établis en continuité avec la construction. L'accès direct aux garages se fait au plus près du niveau de la voie de desserte. Afin de satisfaire cette règle, la construction d'un volume détaché de la construction principale est autorisée. Le chemin d'accès sera le plus court et le moins large possible afin de réduire son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées : terrassement, entretien, déneigement.

## **2-2. Volumes :**

- Le pastiche d'architectures étrangères au secteur est interdit.
- La construction doit présenter une homogénéité de volume et rester sobre dans sa conception et être en rapport avec l'architecture locale.
- Les bâtiments annexes peuvent être dissociés du bâtiment principal et être organisés de manière à composer des espaces intérieurs (cours). Ils doivent reprendre les volumes et aspects architecturaux du bâtiment principal.

## **2-3. Toitures / couvertures :**

- Un faîtage unique principal doit être privilégié, sauf en cas de déclivité du terrain naturel.
- Le faîtage des nouvelles constructions doit être positionné dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Les toitures devront comporter 2 pans au minimum.
- Les toitures à 1 seul pan ne sont autorisées que dans le cas de constructions ou d'extensions accolées à un bâtiment existant. Elles sont également autorisées pour des bâtiments isolés de faible superficie au sol (< à 15 m<sup>2</sup>).
- Les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve qu'elles participent ponctuellement à une composition architecturale d'ensemble (élément de liaison, par exemple).
- Les toitures auront une pente supérieure ou égale à 50 %, sauf pour les bâtiments artisanaux, industriels, agricoles ou pour les équipements

publics de grande emprise au sol qui ne répondent pas aux mêmes contraintes et pour lesquelles des pentes inférieures seront autorisées.

- Les panneaux solaires en toiture seront encastrés et non en saillie et de même pente que la toiture.
- Les ouvertures de toitures (jacobines, outeaux, chien assis...) seront autorisées dans la mesure où elles auront fait l'objet d'une étude particulière d'intégration. Les fenêtres de toitures devront être affleurantes au plan du toit. Leurs dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de la façade.
- Les teintes des matériaux utilisés en toiture doivent figurer dans le nuancier déposé en mairie, y compris pour les constructions agricoles et les abris pour animaux parqués.

## **2-4. Façades :**

- Les teintes des matériaux utilisés en façade doivent figurer dans le nuancier déposé en mairie, y compris pour les constructions agricoles et les abris pour animaux parqués.

## **2-5. Menuiseries – boiseries extérieures :**

- Les menuiseries d'aspect bois seront préférées.
- Les teintes des menuiseries doivent figurer dans le nuancier déposé en mairie.

## **3- Restauration de bâtiments anciens en pisé :**

- On se reportera à la fiche conseils figurant à l'annexe 3 du règlement.

## **4- Clôtures – portails :**

### **4-1. Généralités :**

- La clôture n'est pas obligatoire.
- En cas de clôture, elle est subordonnée à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L 422-2 du code de l'urbanisme. Excepté pour l'édification de clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

- L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut s'opposer à la réalisation de clôture ou de tout aménagement en tenant lieu le long de toutes les voies de circulation, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait de cet aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.
- Cas des clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile : Elles devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.
- Il conviendra d'aborder la clôture en fonction de sa localisation et de sa situation dans le quartier. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espaces publics, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.
- Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking,...), les clôtures devront contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés. En cas de clôture minérale, elle ne dépassera 0.60 m de hauteur, sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.
- En dehors des espaces construits en continu, ou lorsqu'elles bordent des espaces agricoles ou naturels, ou sur limites de propriété, la clôture devra être la plus discrète possible composée à partir d'un ou plusieurs des éléments suivants :
  - haie végétale,
  - grillage métallique à mailles,
  - dispositif à claire voie en bois et de conception simple,
  - murette d'une hauteur maximum de 0,60 m surmontée ou non d'un dispositif à claire voie.
- Haies vives en clôture : Pour composer sa haie, on pourra consulter en mairie la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère <sup>(1)</sup>. Celles-ci

<sup>(1)</sup> « Planter des haies champêtres en Isère »

devront être régulièrement entretenues et contenues dans leur hauteur à un maximum de 2 mètres.

- Hauteur des clôtures : la hauteur de la clôture sur rue, en bordure des espaces publics ou de espaces de circulation ou sur propriété riveraine sera limitée à 2.00 m.
- La partie basse des portails ne dépassera pas la hauteur de la clôture. La création de porche au niveau du portail est interdite.
- Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur. Elles comprendront les réservations pour les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Clôtures dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant : les clôtures minérales pourront être interdites ou devront permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. On préférera alors un simple grillage doublé ou non d'une haie vive, un dispositif à claire-voie de conception simple.

**6- Dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France**, des prescriptions particulières différentes des dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus, pour les constructions et les clôtures, pourront être exigées.

#### **7- Constructions à usage public ou parapublic :**

Les constructions à usage public ou parapublic pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

### **Article 12 – Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les normes par catégorie de constructions fixées au point 5 ci-dessous.
2. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m et être desservies par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

3. Dans le cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques urbanistiques ou architecturales, à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public ou privé, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme (participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement).
4. Les garages ou groupements de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles, de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à limiter le nombre d'accès sur les voies publiques.

5. **Normes de stationnement par catégories de constructions :**

Appartement en immeuble collectif :

- Logement < 40 m<sup>2</sup> : 1 pl. par logement
- Logement > 40 m<sup>2</sup> : 2 pl. par logement
- + 1 pl. banalisée pour 2 logements

Habitat individuel :

- Maison individuelle hors lotissement : 2 pl. par logement dont une non close de 25 m<sup>2</sup> aménagée sur la propriété et accessible directement depuis la voie.
- Lotissement à usage d'habitation : 2 pl. par logement dont une non close de 25 m<sup>2</sup> aménagée sur la propriété et accessible directement depuis la voie + 1 pl. banalisée pour 2 logements.

Foyer de personnes âgées :

- 1 pl. pour 5 logements.

Activités :

- Etablissement industriel ou artisanal, entrepôts :
  - ✓ Pour les véhicules de livraison et de services : prévoir au minimum 2 aires de stationnement (50m<sup>2</sup>) pour une parcelle inférieure à 10000 m<sup>2</sup>, 3 aires de stationnement pour une parcelles supérieure à 10000 m<sup>2</sup>.
  - ✓ Pour le personnel (usines et bureaux) : une aire de stationnement pour 3 emplois.

✓ Pour les logements de fonctions : 1 aire de stationnement par unité de logement.

- Commerces de moins de 150 m<sup>2</sup> : pas de places obligatoires
- Commerces supérieurs à 150 m<sup>2</sup> : 1 aire de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Commerces de 150 à 499 m : 1 pl. pour 30m<sup>2</sup> de surface de vente
- Bureau – services – professions libérales : 1 aire de stationnement pour 3 emplois.
- Hôtel-restaurant : 1pl. pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant / 1 pl. par chambre.

Il convient de compter en moyenne 25 m<sup>2</sup> pour une aire de stationnement (voirie comprise).

Places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite :

- Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0.80m, libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.
- Les emplacements réservés sont signalisés et au plus près de l'établissement qu'ils desservent.
- Installations neuves ouvertes au public : 1 place aménagée pour 50 places.
- Bâtiments d'habitation collectifs neufs : 1 place aménagée pour 20 places.

Installations existantes ouvertes au public :

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

## **Article 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

### **Espaces libres :**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

### **Plantations :**

Tout espace non affecté à la construction et au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal.

Certaines installations pourront être assujetties à la mise en place d'un écran végétal, notamment les dépôts de matériaux et de matériels liés à une activité économique en raison de sources de nuisances (notamment esthétique et sonore).

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

Les aires de stationnement supérieures à 20 véhicules doivent être arborées.

### **Éléments de paysage identifiés sur le document graphique du P.L.U. au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme :**

Ils devront être maintenus en l'état, remplacés ou recomposés le cas échéant avec des arbres et arbustes de mêmes essences végétales afin de ne pas altérer la structure du paysage.

## **Article 14 – Le coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pas de COS dans le cadre de l'aménagement d'un bâtiment existant avec volume identique. En tant que bâtiment existant, sont concernées, les maisons traditionnelles anciennes de la commune, les anciennes granges, les dépendances agricoles, construites en dur, dont le clos et le couvert sont assurés à la date d'approbation du PLU. Ne sont pas concernés, les hangars, les constructions précaires, les garages, toutes constructions non bâties en dur, et dont le clos et le couvert ne sont pas assurés à la date d'approbation du PLU.

Pas de COS pour les équipements publics

## **Chapitre 2- Dispositions spécifiques de chacune des zones du PLU**

## Sous chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond aux parties anciennes les plus denses du village et des hameaux, à l'intérieur desquelles la capacité des équipements permet d'accueillir de l'habitat, des activités économiques et des services, non nuisantes, compatibles avec la fonction résidentielle, en respectant une densité proche des constructions traditionnelles et une architecture qui s'insère bien dans le contexte traditionnel.

Le secteur UAa : il correspond au centre bourg, pour lequel la hauteur autorisée des constructions est supérieure à celle autorisée en zone UA. Il comprend : un sous-secteur délimité au titre de l'article L 123-1 §10° du code de l'urbanisme à l'aide d'une trame en losanges se superposant au zonage du PLU, à l'intérieur duquel la délivrance du permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain figurant sur le document graphique

Le secteur UAb : il correspond au hameau traditionnel du Micoud, à l'intérieur duquel les possibilités maximales d'occupation du sol sont définies par un C.O.S.

### Article UA 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

---

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UA 2.
- Les constructions ou extension à usage d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Les nouveaux bâtiments agricoles.
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les affouillements et exhaussements du sol et les exploitations de carrières.
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes et de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, le stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs.
- Les abris de jardins, garages isolés qui ne constituent pas une annexe à une habitation existante dans la zone.

### Article UA 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

---

- Les démolitions sont soumises à conditions. Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du bâtiment identifié comme un élément de paysage au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme, repéré sur le document graphique par une étoile noire.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toutes autres installations à condition qu'elles soient compatibles avec une fonction résidentielle, qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Dans les secteurs pouvant être affectés par des risques naturels, on se reportera à l'article 2 du chapitre 1- Dispositions identiques à toutes les zones – du Titre II.

### Article UA 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

- Lorsqu'une zone d'emprise des constructions est inscrite sur le document graphique du P.L.U, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur.

A défaut d'indication de zone d'emprise des constructions inscrites sur le document graphique du PLU :

- Les constructions doivent s'implanter de préférence en bordure des voies ou à 5 m maximum de l'emprise des voies, de manière à prolonger les fronts bâtis existants.
- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.

### **Article UA 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- Les constructions pourront être implantées sur au moins une limite séparative dès lors que la façade ou partie de façade de la construction à édifier ne comporte pas de baie <sup>(1)</sup> constituant une vue.
- pour assurer une continuité dans les alignements existants et assurer une unité architecturale.
- Toute autre implantation devra être justifiée par des motifs techniques, d'urbanisme ou architecturaux.

### **Article UA 10 – La hauteur maximale des constructions**

---

- Egout de toiture à 8.00 m en zone UA – 9.00 m en zone UAa.

### **Article UA 14 – Le coefficient d'occupation du sol**

---

- Dans la zone UA et UAa, le C.O.S. résulte de l'application des articles 2 à 14 des dispositions identiques à toutes les zones et des articles UA 1 à UA 10.
- Dans la zone UAb, le C.O.S. est fixé à 0.30.

---

<sup>(1)</sup> une baie est une ouverture fermée ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte). La baie constitue l'éclairage premier de pièces principales.

## Sous chapitre 2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond à une zone résidentielle destinée à l'habitation ainsi qu'à des activités, non nuisantes, compatibles avec la fonction résidentielle. Il s'agit d'une zone établie en périphérie des groupements anciens du village et des hameaux.

Le secteur UBa admet une densité de constructions plus faible qu'en zone UB.

Le secteur UBc est destiné à l'accueil des campings, caravanings.

### Article UB 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

---

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UB 2.
- Les constructions ou extension à usage d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Les nouveaux bâtiments agricoles.
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les affouillements et exhaussements du sol et les exploitations de carrières.
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs, au stationnement des caravanes, des résidences mobiles de loisirs, sauf dans le secteur UBc.
- Les aires naturelles de camping, sauf dans les secteurs UBc.
- Les abris de jardins, garages isolés qui ne constituent pas une annexe à une habitation existante dans la zone.

### Article UB 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

---

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toutes autres installations à condition qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle de la zone, qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement

défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Dans les secteurs pouvant être affectés par des risques naturels, on se reportera à l'article 2 du chapitre 1- Dispositions identiques à toutes les zones – du Titre II.

### Article UB 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.
- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants, y compris en bordure de voirie.

### Article UB 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance « D » au moins égale à la moitié de leur hauteur au faîtage ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3m ( $d = H/2 > 3 \text{ m}$ ). Pour la définition de « D », se reporter aux dispositions identiques à toutes les zones au Chapitre I.

### Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions

---

- Egout de toiture à 7 m.

## **Article UB 14 – Le coefficient d’occupation du sol**

---

- COS : 0.20 en zone UB – 0.12 en zone UBa.
- Pas de COS en secteur UBc.

## Sous chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU

Il s'agit de zones et de secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le plan distingue :

- **Les secteurs AU non constructibles actuellement (à C.O.S. nul)**, pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité existants à la périphérie des secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans les secteurs. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU, laquelle précisera les conditions de leur aménagement et de leur équipement dans le respect de leur vocation ; ces secteurs étant destinés à renforcer les fonctions résidentielles de la commune. Ils pourront admettre de l'habitat, des équipements publics, des activités non nuisantes, de services, de commerces, compatibles avec la fonction résidentielle.

**Les secteurs AUa1 – AUa2 – AUa3 – AUa4 – AUa5 – AUa6 – AUa7 – AUa8 – AUa9 – AUa10**, pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité existants à la périphérie immédiate des secteurs ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans ces secteurs. Les constructions y seront autorisées, soit lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone tels que définis dans les orientations d'aménagement et le règlement. Ils sont destinés à recevoir une urbanisation organisée à court ou moyen terme venant renforcer les fonctions d'habitat, de commerces, de services et d'équipements publics, compatibles avec la fonction résidentielle.

- **Le secteur AUb**, pour lequel les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité existants à la périphérie immédiate du secteur, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans ce secteur. Les constructions y seront autorisées, soit lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone tels que définis dans les orientations d'aménagement et le règlement. Ce secteur renforcera les fonctions d'habitat et le cas échéant, de commerces, de services et d'équipements publics au centre du village, dès lors que le terrain de football aura été délocalisé.

### **Article AUa et b 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUa et b 2.

### **Article AUa et b 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

#### **1- Dans les secteurs AU :**

- Les ouvrages et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les démolitions.

- Les clôtures.

#### **2- Dans les secteurs AUa1–2-3-4-5-6-7-8-9-10 :**

*Si l'opération d'aménagement et de constructions ne porte que sur une partie du secteur, celle-ci devra être réalisée en cohérence avec l'aménagement global de l'ensemble du secteur, tel que défini dans les orientations d'aménagement et le présent règlement, notamment en matière de desserte.*

*Pour la zone AUa1, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation du passage d'eaux pluviales porté en emplacement réservé n° 7 sur le document graphique du PLU.*

- Les lotissements ou ensembles immobiliers d'habitations avec les équipements qui leur sont nécessaires.

- Les activités non nuisantes de services, de commerces, compatibles avec la fonction résidentielle du secteur.
- Les annexes aux habitations existantes sur le même tènement foncier.
- Pour les bâtiments existants :
  - ✓ Leur extension dans la limite de 200 m<sup>2</sup> maximum de S.H.O.N, y compris l'existant.
  - ✓ Leur transformation avec ou sans changement de destination dans le respect du caractère de la zone.
  - ✓ Leur reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre, avec ou sans changement de destination dans le respect du caractère de la zone.
- Les équipements publics.
- Les ouvrages et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les aires de stationnement.
- Les démolitions.
- Les clôtures.
- Les piscines.

### **3- Dans le secteur AUb :**

*Si l'opération d'aménagement et de constructions ne porte que sur une partie du secteur, celle-ci devra être réalisée en cohérence avec l'aménagement global de l'ensemble du secteur, tel que défini dans l'orientation d'aménagement le concernant et le présent règlement, notamment en matière de desserte.*

- Les occupations et utilisation du sol autorisés ci-dessus dans les secteurs AUa1 à 9.
- Les terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes et de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, le stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs.

## **Article AUa et b 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

### **Secteur AUa1 :**

- Depuis la Route de Charey, à partir de deux voies nouvelles maximum, pouvant se terminer en impasse aménagée de telle manière que les véhicules puissent effectuer un demi tour.
- Depuis le Chemin du Favouley, à partir de la voie privée existante, qui prolongée devra désenclaver les terrains à proximité.
- Un cheminement piétonnier d'une emprise maximum de 2.00 m devra relier le chemin du Favouley à la Route de Charey, en longeant les voies nouvelles ou selon un tracé indépendant des voies. Son tracé sera étudié pour desservir le maximum de constructions nouvelles dans la zone.

### **Secteur AUa2 :**

- Depuis le chemin du Devey, à partir d'une voie nouvelle pouvant se terminer en impasse, reliée à la RD 50<sup>e</sup> par un sentier piétonnier d'une emprise maximum de 2.00 m.
- Aucune desserte directe des lots depuis le chemin du Devey ne sera autorisée.
- La desserte de lots par la voie privée du lotissement existant est autorisée.

### **Secteur AUa3 :**

- A partir d'une voie unique depuis le chemin du Devey, pouvant se terminer en impasse aménagée pour que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Aucune desserte directe des lots depuis le chemin du Devey ne sera autorisée.

**Secteur AUa4 :**

- Depuis la RD 50<sup>e</sup> à partir d'un accès à aménager au droit de la Route du Cimetière.

**Secteur AUa5 :**

- A partir d'une voie nouvelle depuis la Route de Charey et l'emplacement réservé n° 3. La voie nouvelle sera aménagée de manière à desservir à terme à la zone AU située à l'Est.

**Secteur AUa6 :**

- 2 accès autorisés : depuis l'impasse des Champs et depuis la Route de Charey, à partir d'une voie nouvelle qui desservira l'ensemble de la zone et qui reliera au terme de l'opération la Route de Charey à l'impasse des Champs.

**Secteur AUa7 :**

- A partir de 2 accès autorisés : l'un par le chemin du Calvaire, l'autre par le chemin de la Plante. Toutefois, les deux accès devront être reliés par un cheminement piétonnier permettant d'assurer une continuité piétonnière, entre le chemin du Calvaire et le Chemin de la Plante.

**Secteur AUa8 :**

- A partir d'une voie nouvelle reliant le Chemin de Favouley à la Route de Charey.

**Secteur AUa9 :**

- A partir d'une voie nouvelle reliant le Chemin du Verger à la RD 50<sup>e</sup>. Aucune sortie sur la RD 50<sup>e</sup> n'est autorisée (uniquement sens montant).

**Secteur AUa10 :**

- Depuis le chemin des Chartreux, à partir d'une voie nouvelle pouvant se terminer en impasse et reliant au minimum la Route de Blaune par un cheminement piétonnier d'une emprise de 2.00 m.

**Secteur AUb :**

- Depuis la rue longeant le côté ouest du cimetière, à partir d'une voie nouvelle, qui se prolongera par un cheminement piétonnier jusqu'à la Route de l'Eglise.

**Emprise des voies nouvelles :**

- Desservant 5 lots et moins : emprise 5,00 m dont 4 m de chaussée minimum.
- Desservant plus de 5 lots : emprise 6,00 m dont 5 m de chaussée minimum.
- Voies en impasse : elles devront se terminer par une plate-forme de retournement permettant d'effectuer des demi tours.

**Article AUa et AUb 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel des zones relevant de l'assainissement non collectif**

---

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUa 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 8 – 9 – 10 et du secteur AUb, est subordonnée au raccordement des terrains au réseau collectif d'assainissement.

**Article AUa et b 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

**Dans les secteurs AUa1 à 10 :****Le long des voies orientées Est – Ouest :****1<sup>er</sup> cas : constructions au sud de ces voies :**

- Les constructions doivent s'implanter le plus près possible de la limite des voies et emprises publiques (recul maximum autorisé 6 m).
- Les garages ou annexes de l'habitation, dissociés du bâtiment principal, pourront s'implanter en limite des voies et emprises publiques.

**2<sup>ème</sup> cas : constructions au nord de ces voies :**

- Les constructions peuvent s'implanter à une distance supérieure à 5m de la limite des voies et emprises publiques.

- Les garages ou annexes de l'habitation, dissociés du bâtiment principal, pourront s'implanter en limite des voies et emprises publiques

#### **Le long des voies orientées Nord - Sud :**

##### 1<sup>er</sup> cas : constructions à l'ouest de ces voies :

- Les constructions doivent s'implanter le plus près possible de la limite des voies et emprises publiques (recul maximum 6 m).
- Les garages ou annexes de l'habitation, dissociés du bâtiment principal, pourront s'implanter en limite des voies et emprises publiques.

##### 2<sup>ème</sup> cas : constructions au l'est de ces voies :

- Les constructions peuvent s'implanter à une distance supérieure à 5m de la limite des voies et emprises publiques.
- Les garages ou annexes de l'habitation, dissociés du bâtiment principal, pourront s'implanter en limite des voies et emprises publiques.

#### Dans tous les cas :

- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.

#### **Dans le secteur AUb :**

- Les implantations seront définies par le plan de composition en cohérence avec l'urbanisation environnante et devront respecter l'orientation d'aménagement définie pour cette zone dans le dossier de PLU.

### **Article AUa et b 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur au faîçage ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3m ( $d > H/2$ ).

### **Article AUa et b 10 – La hauteur maximale des constructions**

#### **Dans les secteurs AUa 1 à 10 :**

- Hauteur maximale à l'égout de toiture : 6 m.

#### **Dans le secteur AUb :**

- Hauteur maximale à l'égout de toiture : 9 m.

### **Article AUa et b 14 – Le coefficient d'occupation du sol**

**Dans les secteurs AU :** le C.O.S. est nul.

**Dans les secteurs AUa 1 à 10,** si les conditions mentionnées aux articles ci-dessus ne sont pas respectées, le C.O.S. est nul, sinon il est fixé à :

- 0,20 dans les secteurs AUa1 – AUa 2 - AUa 3 – AUa6 - AUa 7 - AUa8 AUa9 et AUa10.
- 0,25 dans les secteurs AUa5
- 0,30 dans les secteurs AUa 4
- 0,30 dans les secteurs AUb.

## Sous chapitre 4- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

Il s'agit d'une zone qui comprend des terrains naturels non ou insuffisamment équipés, destinés à recevoir une urbanisation organisée en vue de l'accueil d'activités économiques. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

Elle comprend le secteur AUi1 :

### **Article AUi 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites**

---

- Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUi 2.

### **Article AUi 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

Sont admis sous conditions :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
- Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les constructions et les lotissements à usage artisanal ou industriel.
- Les halls d'exposition et de vente liés directement aux installations implantées dans la zone.

- Les entrepôts commerciaux.
- Les bureaux directement liés aux activités implantées dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation destinés strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, à conditions que :
  - ✓ Sa surface ne dépasse pas 50% de la surface affectée à l'activité. Le permis de construire sera refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone.
  - ✓ Leur SHON ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup>.
- Les bureaux liés aux activités implantés dans la zone.
- Les surfaces commerciales.
- La réalisation des équipements publics d'infrastructures ou de superstructure.
- Les démolitions.
- Les aires de stationnement.
- Les clôtures.

**Dans les secteurs pouvant être affectés par des risques naturels**, on se reportera à l'article 2 du chapitre 1- Dispositions identiques à toutes les zones – du Titre II.

### **Article AUi 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

- Les terrains seront desservis par la RD 50° et par une voie nouvelle à créer à l'arrière de la zone reliée à la Route de la Margotière et portée en emplacement réservé n° 9 (emprise de la voie 10 m).

### **Article AUi 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.
- Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme notamment dans des opérations d'ensemble et en cas de schéma général, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

### **Article AUi 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur au faitage ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 5m ( $d > H/2$ ).

### **Article AUi 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

- Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 4 m.

### **Article AUi 9 - Emprise au sol des constructions**

---

- L'emprise au sol maximum est fixée à 50 %.
- Lorsqu'il s'agit d'entrepôts où les manœuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments, l'emprise au sol peut être portée à 60%.
- En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés, l'emprise au sol maximum peut être portée à 60 %.
- En tout état de cause, un plan de circulation devra être fourni à l'appui des demandes.

### **Article AUi 10 - Hauteur maximale des constructions**

---

- La hauteur maximum des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 12 m hors tout. Seules les installations techniques telles que les cheminées, châteaux d'eau, etc..., peuvent dépasser cette cote.
- La hauteur maximum par rapport au sol naturel des constructions à usage d'habitation et des bureaux est fixée à 7 m à l'égout des toitures.

### **Article AUi 14– Le coefficient d'occupation du sol**

---

Sans objet.

## Sous chapitre 5- DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE : A

Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Elle comprend :

- **Les secteurs A** : secteurs inconstructibles sauf pour les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- **Les secteurs Aa** : secteurs inconstructibles sauf pour les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Les secteurs Ai** : secteurs inconstructibles de stockage et de rétention naturelle des eaux de ruissellement et de pluie.

### Article A 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A 2 ci-dessous.

### Article A 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la collectivité publique d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

**En zone Aa :**

- Les ouvrages et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, telles que les stations de transformation EDF, stations de pompage, de relevage, réservoirs d'eau..., sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour

limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site par un traitement approprié (études architecturales, rideaux de verdure, mouvement de terre, etc.).

- Le ravalement des façades, les travaux d'entretien et de clôture, les terrasses, relatifs à tous les bâtiments existants.
- Les abris pour animaux parqués liés à l'activité d'une exploitation agricole, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.B, à condition qu'ils soient bien intégrés au terrain, ouverts sur au moins une face. On les adossera aux haies existantes.
- Les serres froides utiles aux cultures maraîchères annuelles.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif visés ci-dessus.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre.
- Les démolitions.

**Dans les secteurs A :**

- Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessus en zone A.
- Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle

des exploitations agricoles (y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole). Pour les constructions à usage d'habitation (logement de fonction de l'exploitation), la surface sera limitée à 150 m<sup>2</sup> de SHON, et leurs implantations, selon la nature de l'activité seront dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation et devront former un ensemble cohérent avec ces derniers ; l'habitation ne sera autorisée que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants.

#### **Dans les secteurs Ai :**

- Seuls seront admis les aménagements nécessaires à la rétention et au stockage des eaux pluviales et de ruissellement, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, qui leur sont liés.

#### **Dans les secteurs pouvant être affectés par des risques naturels :**

On se reportera à l'article 2 du chapitre 1- Dispositions identiques à toutes les zones – du Titre II.

### **Article A 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

### **Article A 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- Les constructions pourront être édifiées sur limites séparatives (sous condition de murs aveugles ne comportant pas de baie<sup>(1)</sup>). Dans le cas où la limite séparative sur laquelle la construction doit s'implanter jouxte une

---

<sup>(1)</sup> une baie est une ouverture fermée ou non d'une façade (arcade fenêtre, porte).

zone d'habitat, l'implantation sera obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.

- En cas d'implantation des constructions en retrait, une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur au faîtage, devra être respectée sans pouvoir être inférieure à 3m ( $d = H/2 > 3$  m).
- Cette distance minimale pourra être majorée en fonction des contraintes de sécurité.

### **Article A 10 - Hauteur maximale des constructions**

---

- Hauteur maximale : 8 m à l'égout de toiture.
- Seuls les ouvrages techniques, silos, cheminées et ventilations hautes pourront dépasser cette cote.

### **Article A 14– Le coefficient d'occupation du sol**

---

Sans objet.

## Sous chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE : N

Il s'agit d'une zone naturelle équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- **Le secteur Na** : secteur à vocation sportive et de loisirs.
- **Le secteur Nb** : secteur paysager d'entrée verte du village.
- **Le secteur Nc** : secteur de renforcement des hameaux anciens du Thivoley et du Cuetan.
- **Le secteur Nd** : secteur réservé exclusivement à la déchetterie intercommunale.
- **Le secteur Ne** : secteur de protection et de sauvegarde de milieux écologiquement sensibles, inventoriés en znieff de type 1
- **Les secteurs Np** : secteurs réservés à la protection des captages d'alimentation en eau.

### Article N 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N 2 ci-dessous.

### Article N 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

#### **En secteur N :**

- Pour tous les bâtiments existants (non en ruine) : le ravalement des façades, les travaux d'entretien, les terrasses, les clôtures.
- L'extension limitée des bâtiments à usage d'habitation dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON totale, y compris l'existant.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre.

- Les constructions, les installations, les ouvrages techniques et particuliers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif..
- Les abris pour animaux parqués dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.B, à condition qu'ils soient bien intégrés au terrain, ouverts sur au moins une face. On les adossera aux haies existantes.

#### **En secteur Na :**

- Les équipements sportifs et de loisirs (gymnase, terrains de jeux).
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes et de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, le stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

#### **En secteur Nb :**

- Tous les aménagements paysagers et de mise en valeur de l'entrée verte du village.

#### **En secteur Nc :**

- Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessus en zone N.

- La transformation des granges et des dépendances existantes, en habitation, dans le respect du volume existant.
- Les abris pour animaux parqués dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.B, à condition qu'ils soient bien intégrés au terrain, ouverts sur au moins une face. On les adossera aux haies existantes.

**Dans le secteur Nd :**

- Les constructions et les installations liés et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la déchetterie intercommunale.

**En secteur Ne :**

- Les installations, travaux, ouvrages, qui seraient nécessaires à la préservation ou à la sauvegarde des milieux d'intérêt écologique faunistique floristique.

**En secteur Np :**

- Les ouvrages et installations liés aux captages d'eau potable.

**Dans les secteurs pouvant être affectés par des risques naturels :**

On se reportera à l'article 2 du chapitre 1 du Titre II - Dispositions identiques à toutes les zones du PLU.

## **Article N 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

**En secteur Na :**

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

**Pour les autres secteurs :**

- L'implantation sur limite est autorisée.
- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.

## **Article N 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

**En secteur Na :**

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3m (d > H/2).

**Pour les autres secteurs :**

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

## **Article N 10 - Hauteur maximale des constructions**

---

**En secteur Na :**

- Hauteur maximale à l'égout de toiture : 10 m.

**Pour les autres secteurs :**

- Hauteur maximale à l'égout de toiture : 7 m.

## **Article N 14– Le coefficient d'occupation du sol**

---

Sans objet.

## **Chapitre 3- Annexes du règlement**

# ANNEXE N° 1 DU REGLEMENT

## Emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts

En application des articles L.123-1 § 8° et R.123-11 § d du Code de l'urbanisme, le P.L.U. inscrit sur des terrains des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

La construction est interdite dans les emplacements réservés, sauf exception prévue aux articles L.423-1 et suivants du Code de l'urbanisme (permis de construire à titre précaire).

Conformément à l'article L.123-17 du Code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé peut exiger de la collectivité, du service ou de l'organisme bénéficiaire qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Les emplacements réservés 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 de son terrain 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 (article R.123-10, 3e alinéa, du Code de l'urbanisme).

Les emplacements réservés pour équipements, ouvrages publics ou installations d'intérêt général et les emplacements réservés pour espaces verts publics sont indiqués aux documents graphiques du règlement conformément à leur légende.

N°	Destination	Bénéficiaire	Localisation	Superficie approximative
1	Création d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales	Commune	Du village à Valfroide	8 176 m <sup>2</sup>
2	Création d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales	Commune	Bas Verney	89 m <sup>2</sup>
3	Création d'un accès au secteur AUa5	Commune	Haut Vernay	241 m <sup>2</sup>
4	Périmètre de protection immédiate du captage de Haute Blaune	Commune	Haute Blaune	2110 m <sup>2</sup>
5	Création d'un sentier de 2 m de large d'accès au gymnase depuis la plaine	Commune	Margotière et Tuillière (la plaine)	448 m <sup>2</sup>
6	Création d'un accès depuis la RD 50 e	Commune	Guilloudière	395 m <sup>2</sup>
7	Création d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales de 2 m de large	Commune	Blaune / Combelette	255 m <sup>2</sup>
8	Création d'un sentier piétonnier de 2.5 m de	Commune	Coteau de Guilloudière	534 m <sup>2</sup>

N°	Destination	Bénéficiaire	Localisation	Superficie approximative
	large			
9	Création d'une voie d'accès à la zone artisanale du village (emprise 10 m)	Commune	Le Village	533 m <sup>2</sup>
10	Réserve pour le stockage et la rétention des eaux de ruissellement	Commune	Le Devey	21 823 m <sup>2</sup>
11	Réserve pour le stockage et la rétention des eaux de ruissellement	Commune	Valfroide	5 658 m <sup>2</sup>
12	Réserve pour le stockage et la rétention des eaux de ruissellement	Commune	Vie Croisée	18 913 m <sup>2</sup>
13	Réserve pour le stockage et la rétention des eaux de ruissellement	Commune	Combelière	14 034 m <sup>2</sup>
14	Réserve pour le stockage et la rétention des eaux de ruissellement	Commune	Les Buissonnières	8 011 m <sup>2</sup>

## **ANNEXE N° 2 DU REGLEMENT**

### **Fiche conseils sur la restauration de bâtiments anciens en pisé**

- Une attention particulière sera portée à la restauration des bâtiments en pisé pour un usage contemporain. Pour cela, la connaissance du support est essentielle et l'intervention doit être raisonnée. Les restaurations ne viendront pas contredire l'équilibre physique et esthétique du bâtiment, afin de ne pas induire des désordres importants sur les bâtiments et compromettre leur pérennité. Le pisé est un matériau hydrophile qui absorbe facilement l'eau remontant du sol. On évitera entre autres, les revêtements, enduits étanches entraînant des remontées capillaires, la diminution des avancées de toit qui permettent de rejeter l'eau loin des murs, la suppression des éléments de drainage autour de la construction ou des éléments de ventilation.
- En cas de restauration et de rénovation de bâtiments traditionnels : le rapport entre les éléments pleins (murs de façade) et les éléments vides ou ajourés seront respectés. En cas de fermeture de ces éléments vides ou ajourés, on les traitera de préférence en verre ou en parois légères (bois). Les vitrages seront de préférence larges et nets, sans interposition entre l'œil et le paysage.