

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal approuvant le projet de PLU,
en date du 17/07/2014

VILLE DE TOUSSIEU



Plan local d'urbanisme de **Toussieu** (69)

Règlement du Plan local d'urbanisme	p2 à 59
Projet d'aménagement et de développement durables	p60 à 86
Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	p87 à 100
Carte des Aléas	p101



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal approuvant le projet de PLU,
en date du 17/07/2014

Plan local d'urbanisme de **Toussieu** (69)

Règlement

Révision n° **1**

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "DITES ZONES U"	10
<i>ZONE UA.....</i>	<i>11</i>
<i>ZONE UF.....</i>	<i>16</i>
<i>ZONE UB.....</i>	<i>21</i>
<i>ZONE UE.....</i>	<i>26</i>
<i>ZONE UX.....</i>	<i>29</i>
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES "ZONES AU" ..	34
<i>ZONE AU.....</i>	<i>35</i>
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES "ZONES A"	38
<i>ZONE A.....</i>	<i>39</i>
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES "ZONES N"	43
<i>ZONE N.....</i>	<i>44</i>
TITRE 6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE PROTECTIONS	48
<i>ARTICLE 11 COMMUN A L'ENSEMBLE DES ZONES.....</i>	<i>49</i>
TITRE 7 - DEFINITIONS	52

Titre 1 - Dispositions Générales

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de TOUSSIEU.

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

1 - Les dispositions des articles L 122-1-15, R 122-5, L 111-1.4, R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-15 R111-14.2, R 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

Article L 122-1-15 et R 122-5 Nécessité de compatibilité avec les Schémas de Cohérence Territoriale et les schémas de secteurs pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement ainsi que pour les autorisations prévues par la loi du 27/12/1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.

Article L 111-1.4 inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.

Article R 111-15 délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.

Article R 111-21 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
- les installations classées pour la protection de l'environnement

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

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

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quel qu'ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Toute contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les zones urbaines (U) regroupent 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. Sur le territoire de Toussieu, il s'agit de :

- **La zone UA**

Zone urbaine immédiatement constructible de forte densité où le bâti ancien est dominant. Les constructions y sont édifiées à l'alignement ou en recul des voies publiques et en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone à caractère multifonctionnel (habitat, commerce, artisanat, bureaux, équipement public ou d'intérêt collectif ...) correspond à la partie centrale de l'agglomération.

- **La zone UF**

Zone urbaine correspondant aux secteurs caractéristiques du bâti ancien de type faubourg. Elle correspond à trois secteurs du centre bourg.

Les constructions y sont le plus souvent implantées à l'alignement du domaine public, parallèles au sens de la voie.

A l'arrière des constructions, des espaces végétalisés et jardins sont présents et participent du caractère typique des lieux.

Les ouvertures de façades* témoignent d'une recherche d'alignement, qui parfois se retrouve sur l'ensemble d'un front de rue. Elles sont de forme carrée ou rectangulaire, et d'un même type par façade.

- **La zone UB**

Zone urbaine immédiatement constructible de moyenne densité où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone multifonctionnelle à dominante habitat, commerce, artisanat, bureaux, équipements collectifs correspond aux quartiers en continuité de la partie centrale du centre bourg.

Elle comprend le secteur UBa où l'assainissement autonome est autorisé et le secteur UBp situé dans la zone de protection éloignée des puits de captage d'eau potable des « Quatre Chênes » à Saint-Priest et « Sous la roche » à Mions.

- **La zone UX**

Zone urbaine destinée à l'installation d'activités artisanales, industrielles et commerciales.

Elle comprend les secteurs suivants :

- UXz1 et UXz2 soumis à des risques technologiques
 - UXz1 risque rapproché
 - UXz2 risque éloigné

- **La zone UE**

Zone urbaine destinée à recevoir des équipements sportifs, de loisirs, culturels, de superstructure ou de plein air localisés dans un environnement urbain.

- **Les zones à urbaniser : AUA, AUB, AUBd, AUBp, AU**

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

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

La zone à urbaniser regroupe les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à **assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.**

Elle se subdivise en :

- une zone **AU**, dont l'ouverture à l'urbanisation est assujettie à la modification ou à la révision du PLU ;
- des zones **AUA et AUB** bénéficiant à leur périphérie immédiate d'équipements et d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à court ou moyen terme selon les règles d'urbanisme des zones urbaines multifonctionnelles UA et UB. L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.

La zone **AUB** comprend :

- le secteur **AUBd** situé entre la rue de Champie et la rue de la Plaine, autorisant un niveau d'intensité du bâti défini pour accompagner le renforcement de la centralité du bourg ;
- le secteur **AUBp** situé dans la zone de protection éloignée des puits de captage d'eau potable de Sous la Roche à Mions, dont le périmètre figure au plan des servitudes d'utilité publique joint en annexe du PLU.

Les zones agricoles sont dites "zones A"

La zone agricole (A) regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A (hors secteur « AB ») peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle comprend :

- Le secteur AB, correspondant à des emprises bâties au sein de la zone agricole, situées le long des RD 318, RD147e, RD149, et rue du 12 juillet 1944. Ce secteur est délimité en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5, et fait l'objet de dispositions réglementaires pouvant différer de celles prévalant dans le reste de la zone A.
- Le secteur Ap situé dans la zone de protection éloignée des puits de captage d'eau potable de Sous la Roche et des Quatre Chênes, dont le périmètre figure au plan des servitudes d'utilité publique joint en annexe du PLU.
- Le secteur Ab-p correspondant aux secteurs Ab situés dans la zone de protection éloignée des puits de captage d'eau potable des Quatre Chênes, dont le périmètre figure au plan des servitudes d'utilité publique joint en annexe du PLU.

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité

foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

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

Elle comprend les secteurs :

- Nl correspondant à un règlement particulier
- Np situé dans les zones de protection rapprochée et éloignée des puits de captage d'eau potable de Sous la Roche à Mions, dont le périmètre figure au plan des servitudes d'utilité publique joint en annexe du PLU.
- Nz1 soumis à un risque technologique rapproché
- Nz2 soumis à un risque technologique éloigné

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U

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

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

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1-9 du code de l'urbanisme).

6 – MODE DE CALCUL DE LA REGLE DES PROSPECTS

- Tous les points de la construction doivent respecter les prospects définis dans les règlements de chaque zone.
- Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
 - Les dépassements ponctuels de la construction dus à des exigences techniques tels que les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.
 - Les parties enterrées de la construction.
 - Les débords de toit dès lors qu'ils n'excèdent pas 0,40 mètre en pignon et 0,60 mètre en façade.
- Les piscines doivent être implantées selon un retrait minimum de 2 mètres mesuré à partir de l'alignement actuel ou futur. Ce recul s'apprécie par rapport à la limite du bassin.
- Ces dispositions de retrait ne sont pas exigées :
 - Pour les aménagements de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs (gestion des réseaux, sécurité publique : lieux d'aisance, abris voyageurs, cabines téléphoniques, transformateurs électriques, ouvrages d'assainissement...).

7 - DEFINITIONS

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

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

8 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L441-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311.1 et suivant du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

- Conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2008, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, sur l'ensemble du territoire de la commune.
- les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

9 -SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

La liste des servitudes d'urbanisme particulières, identifiées ci-après, figure dans les dossiers communaux :

- Les éléments bâtis à préserver (article L.123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme) ;
- Les emplacements réservés (article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme) pour :
 - équipement d'intérêt général ;
 - espace vert ou terrain de sport public ;
 - voirie ;
 - cheminement piéton et cycliste.

10 - PERIMETRES DE RISQUES ET NUISANCES

- **Risques naturels**

Risque inondation : Le territoire communal est partiellement concerné par la zone blanche du Plan de prévention du risque naturel d'inondation de l'Ozon.

Les recommandations concernant le territoire de la commune de Toussieu sont à prendre en compte dans le cadre de toute demande d'occupation du sol.

Il convient dans ce cas de se référer aux extraits du PPRNi de l'Ozon joints en annexe du présent PLU.

Risque sismique : Le territoire de Toussieu est situé en zone de sismicité, selon les termes du Décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010

- **Risques technologiques**

ICPE :

La commune de Toussieu compte une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) générant un risque technologique dépassant les limites de propriété. Les périmètres de risques identifiés font l'objet d'une prise en compte au sein du présent PLU, et correspondent aux secteurs UXz1, UXz2, Nz1 et Nz2.

Canalisation de transport de matières dangereuses :

La commune de Toussieu est traversée par trois canalisations de transport de matières dangereuses :

- la canalisation de transport de gaz de diamètre nominal DN 200 (mm) et de pression maximale en service de 67,7 bar exploitée par GRT gaz ;
- les canalisations de transport de "pétrole brut" de 10 à 16 pouces exploitées par la société TOTAL ;
- la canalisation de transport d'éthylène du lyonnais ETEL exploitée par la société TOTAL.

Ces canalisations génèrent des zones de dangers, identifiées au document graphique du règlement et générant des servitudes consultables en annexe du présent PLU.

Lignes de transport d'électricité :

Conformément aux recommandations de l'instruction ministérielle du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité, sont interdites les implantations de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) dans les zones qui, situées à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres, sont exposées à un champ magnétique de plus de 1 μ T.

Distance en deçà de laquelle les établissements cités ci-avant ne peuvent être implantées :

Lignes aériennes THT et HT :

- 400 kV : 100 mètres
- 225 kV : 30 mètres
- 63/90 kV : 30 mètres

Câbles souterrains :

- 400 kV : 10 mètres
- 225 kV : 10 mètres
- 69/90 kV : 10 mètres

Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines "dites zones U"

ZONE UA

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

a) les constructions* à usage :

- d'entrepôt
- industriel
- d'exploitation agricole ou forestière dans tous les cas non prévus à l'article UA2

b) les installations classées* pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et qui génèrent des servitudes d'utilité publique.

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

d) les autres occupations et utilisation du sol suivantes :

- les parcs d'attractions* ouverts au public
- les dépôts de véhicules*
- les garages collectifs de caravanes*.

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

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

a) la reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

b) les installations classées* pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées par l'article L.515.8 du Code de l'Environnement.

c) Les constructions* à usage d'équipement publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone,

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

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

f) les constructions à usage d'annexes* ou de stationnement dans la limite de 2 annexes* et d'une piscine.

g) les aménagements*, extensions* ou reconstruction des bâtiments d'exploitation agricole existant dans la zone.

ARTICLE UA 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCES :

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

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

c) Si les accès sont munis de systèmes de fermeture, ceux-ci seront placés en retrait au moins de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur.

VOIRIE :

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

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

c) Les voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement ou de construction ne peuvent avoir une chaussée dont la largeur est inférieure à 5 mètres.

La circulation des modes de déplacements doux devra être distinguée de la circulation des véhicules et bénéficier de dispositifs permettant d'assurer sa sécurité.

d) Toute nouvelle opération d'aménagement ou de constructions devra prévoir une connexion au réseau de cheminements doux existant à proximité immédiate, le cas échéant.

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

EAU POTABLE :

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction susceptible de générer des effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être autorisé à condition qu'il bénéficie au préalable d'un avis favorable du service public d'assainissement non collectif.

Eaux usées non domestiques (eaux industrielles)

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 331-10 du code de la santé publique.

Les piscines devront être raccordées au réseau public d'assainissement.

EAUX PLUVIALES

- Les réseaux internes aux opérations d'ensemble seront obligatoirement de type séparatif. Les techniques alternatives seront privilégiées au réseau pluvial

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux jusqu'à l'ouvrage de gestion eaux pluviales, sans créer d'inondation des constructions

- La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée

- toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération. Les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (sur les sols perméables identifiés au schéma de gestion des EP joint en annexe du PLU),

soit stockées dans des ouvrages de rétention raccordés à une zone perméable et à un dispositif d'infiltration mis en place par l'aménageur (pour les sols peu perméables identifiés au schéma de gestion des EP joint en annexe du PLU)

- les ouvrages d'infiltration seront dimensionnés en fonction de la perméabilité du sol, qui sera mesurée

- les ouvrages de rétention seront dimensionnés en fonction d'un débit de fuite de 6 l/s/ha

- si le projet prévoit un raccordement au réseau pluvial, il devra être conforme au règlement d'assainissement - le traitement qualitatif des eaux pluviales sera adapté au risque de pollution généré par le projet, et à la vulnérabilité du milieu récepteur

- le volume des ouvrages sera calculé suivant la surface imperméabilisée et le niveau de protection recherché. Le niveau de protection sera de 30 ans pour l'ensemble du territoire, sauf pour les zones à risques (identifiées par le schéma de gestion des EP joint en annexe du PLU) où le niveau 100 ans sera retenu.

ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur ou selon un retrait de 5 mètres mesurés à partir de l'alignement **actuel ou futur**.

L'obligation d'implantation à l'alignement est considérée comme respectée dès lors que la plus grande longueur de la façade est implantée à l'alignement.

Au delà d'une profondeur de 15 mètres, comptée à partir de l'alignement* sur lequel est positionné l'accès principal, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

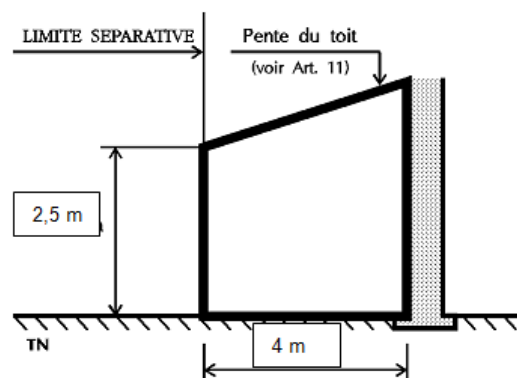
- pour les piscines qui doivent être implantées selon un retrait minimum de 2 mètres mesurés à partir de l'alignement actuel ou futur ;
- pour les constructions à usage d'annexes* dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres * et dont l'emprise au sol* ne dépasse pas 20 m², **devront respecter un retrait de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement ;**
- pour les aménagements* **et reconstructions** de bâtiments existants ;
- pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs*.

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

Le long des voies, les constructions doivent :

- soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies,
- soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants ainsi que les annexes* peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur sur ladite limite en tout point du bâtiment n'excède pas 2,50 mètres ou s'appuyer sur une construction déjà existante et à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.



Lorsqu'un bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* et les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif*,
- pour les constructions à usage d'annexe * dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres et dont l'emprise au sol* ne dépasse pas 20 m² : lorsqu'elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins d'un mètre des limites.
- pour les piscines : aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 2 mètres des limites séparatives.

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

Néant.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au faîtage* ne doit pas excéder 12 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

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

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

Se reporter au titre VI.

ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 300 m de ce dernier.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement.

Des places supplémentaires devront être prévues afin de satisfaire aux besoins de l'opération pour l'accueil de visiteurs. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Le calcul sera toujours arrondi à l'unité supérieure.

- Pour les constructions à usage de commerce :
 - lorsque la surface de plancher est inférieure à 250 m² : 1 place de stationnement pour 75 m² de surface de plancher

- lorsque la surface de plancher dépasse 250 m² : 1 place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de bureaux dont la surface de plancher dépasse 150 m², 1 place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,
 - 1 place par chambre
 - 1 place pour 25 m² de surface de plancher destinés à la restauration

Vélos :

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux vélos doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des vélos réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusive et directement accessible. 2 places de stationnement vélo sont exigées par logement et selon les besoins pour les autres affectations.

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

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations en raison de 1 arbre minimum pour 4 places (arrondi à l'entier supérieur).
- c) Dans les opérations d'aménagement ou de construction, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale de l'opération.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant

ZONE UF

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

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) les constructions* à usage :
 - d'entrepôt
 - industriel
 - d'exploitation agricole ou forestière dans tous les cas non prévus à l'article UF2
- b) les installations classées* pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et qui génèrent des servitudes d'utilité publique.
- c) le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs*.
- d) les autres occupations et utilisation du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions* ouverts au public
 - les dépôts de véhicules*
 - les garages collectifs de caravanes*.
- e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE UF2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- a) la reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- b) les installations classées* pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées par l'article L.515.8 du Code de l'Environnement.
- c) Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone,
- d) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectifs *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- f) les aménagements*, extensions* ou reconstruction* des bâtiments d'exploitation agricole existant dans la zone.
- g) les constructions à usage d'annexes* ou de stationnement dans la limite de 2 annexes* et d'une piscine.

ARTICLE UF 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCES :

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

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

c) Si les accès sont munis de systèmes de fermeture, ceux-ci seront placés en retrait au moins de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur.

VOIRIE :

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

b) La circulation des modes de déplacements doux devra être distinguée de la circulation des véhicules et bénéficier de dispositifs permettant d'assurer sa sécurité.

d) Toute nouvelle opération d'aménagement ou de constructions devra prévoir une connexion au réseau de cheminements doux existant à proximité immédiate, le cas échéant.

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

EAU POTABLE :

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction susceptible de générer des effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux usées non domestiques (eaux industrielles)

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 331-10 du code de la santé publique.

Les piscines devront être raccordées au réseau public d'assainissement.

EAUX PLUVIALES

- Les réseaux internes aux opérations d'ensemble seront obligatoirement de type séparatif. Les techniques alternatives seront privilégiées au réseau pluvial

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux jusqu'à l'ouvrage de gestion eaux pluviales, sans créer d'inondation des constructions

- La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée

- toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération. Les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (sur les sols perméables identifiés au schéma de gestion des EP joint en annexe du PLU), soit stockées dans des ouvrages de rétention raccordés à une zone perméable et à un dispositif d'infiltration mis en place par l'aménageur (pour les sols peu perméables identifiés au schéma de gestion des EP joint en annexe du PLU)

- les ouvrages d'infiltration seront dimensionnés en fonction de la perméabilité du sol, qui sera mesurée

- les ouvrages de rétention seront dimensionnés en fonction d'un débit de fuite de 6 l/s/ha

- si le projet prévoit un raccordement au réseau pluvial, il devra être conforme au règlement d'assainissement - le traitement qualitatif des eaux pluviales sera adapté au risque de pollution généré par le projet, et à la vulnérabilité du milieu récepteur

- le volume des ouvrages sera calculé suivant la surface imperméabilisée et le niveau de protection recherché. Le niveau de protection sera de 30 ans pour l'ensemble du territoire, sauf pour les zones à risques (identifiées par le schéma de gestion des EP joint en annexe du PLU) où le niveau 100 ans sera retenu.

ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS:

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur.

L'obligation d'implantation à l'alignement est considérée comme respectée dès lors que la plus grande longueur de la façade est implantée à l'alignement.

Les piscines doivent être implantées selon un retrait minimum de 2 mètres mesurés à partir de l'alignement actuel ou futur.

Les constructions à usage d'annexes* dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres * et dont l'emprise au sol* ne dépasse pas 20 m², devront respecter un retrait de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement.

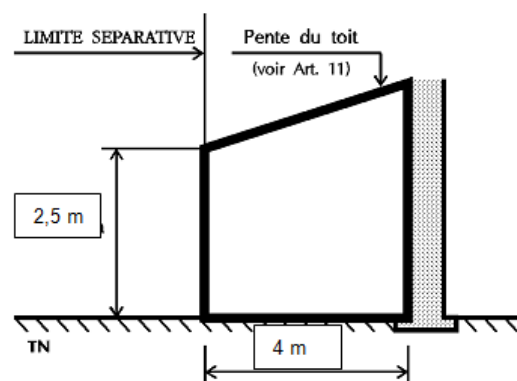
Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements* et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*,

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

Le long des voies, les constructions doivent :

- soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies,
- soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants ainsi que les annexes* peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur sur ladite limite en tout point du bâtiment n'excède pas 2,50 mètres ou s'appuyer sur une construction déjà existante et à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.



Lorsqu'un bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* et les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif*,

- pour les constructions à usage d'annexe* dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres et dont l'emprise au sol* ne dépasse pas 20 m² : lorsqu'elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins d'un mètre des limites.
- pour les piscines : aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 2 mètres des limites séparatives.

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

Néant.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol* est fixé à 50%.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au faîtage ne doit pas excéder 10 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

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

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Se reporter au titre VI.

ARTICLE UF 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 300 m de ce dernier.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie, 1 place par chambre

Vélos :

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux vélos doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des vélos réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusive et directement accessible. 2 places de stationnement vélo sont exigées par logement et selon les besoins pour les autres affectations.

ARTICLE UF 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

b) Les espaces végétalisés et plantés doivent représenter au moins 50% des espaces laissés libres une fois les constructions et aménagements réalisés.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant

ZONE UB

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

a) les constructions* à usage :

- d'entrepôt
- industriel
- d'exploitation agricole dans tous les cas non prévus à l'article UB2

b) les installations classées * pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et qui génèrent des servitudes d'utilité publique.

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

d) les autres occupations et utilisation du sol suivantes :

- les parcs d'attractions* ouverts au public
- les dépôts de véhicules*
- les garages collectifs de caravanes*.

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

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

a) la reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

b) les installations classées* pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées par l'article L.515.8 du Code de l'Environnement.

c) Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone,

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

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

f) les constructions à usage d'annexes* ou de stationnement dans la limite de 2 annexes* et d'une piscine.

g) les aménagements*, extensions* ou reconstruction* en cas de sinistre des bâtiments d'exploitation agricole ou forestière existant dans la zone.

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

ACCES :

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

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

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

c) Si les accès sont munis de systèmes de fermeture, ceux-ci seront placés en retrait au moins de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur.

d) La création de nouveaux accès est interdite sur les voies suivantes :

- RD147E
- RD149
- RD318

VOIRIE :

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

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

c) Les voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement ou de construction ne peuvent avoir une chaussée dont la largeur est inférieure à 5 mètres.

La circulation des modes de déplacements doux devra être distinguée de la circulation des véhicules et bénéficier de dispositifs permettant d'assurer sa sécurité.

d) Toute nouvelle opération d'aménagement ou de constructions devra prévoir une connexion au réseau de cheminements doux existant à proximité immédiate, le cas échéant.

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

EAU POTABLE :

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction susceptible de générer des effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être autorisé à condition qu'il bénéficie au préalable d'un avis favorable du service public d'assainissement non collectif.

Dans le secteur UBp : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dans tous les cas.

Dans le secteur UBa : En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il bénéficie au préalable d'un avis favorable du service public d'assainissement non collectif.

Eaux usées non domestiques (eaux industrielles)

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

Les piscines devront être raccordées au réseau public d'assainissement.

EAUX PLUVIALES

- Les réseaux internes aux opérations d'ensemble seront obligatoirement de type séparatif. Les techniques alternatives seront privilégiées au réseau pluvial
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux jusqu'à l'ouvrage de gestion eaux pluviales, sans créer d'inondation des constructions
- La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée
- toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération. Les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (sur les sols perméables identifiés au schéma de gestion des EP joint en annexe du PLU), soit stockées dans des ouvrages de rétention raccordés à une zone perméable et à un dispositif d'infiltration mis en place par l'aménageur (pour les sols peu perméables identifiés au schéma de gestion des EP joint en annexe du PLU)
- les ouvrages d'infiltration seront dimensionnés en fonction de la perméabilité du sol, qui sera mesurée
- les ouvrages de rétention seront dimensionnés en fonction d'un débit de fuite de 6 l/s/ha
- si le projet prévoit un raccordement au réseau pluvial, il devra être conforme au règlement d'assainissement - le traitement qualitatif des eaux pluviales sera adapté au risque de pollution généré par le projet, et à la vulnérabilité du milieu récepteur
- le volume des ouvrages sera calculé suivant la surface imperméabilisée et le niveau de protection recherché. Le niveau de protection sera de 30 ans pour l'ensemble du territoire, sauf pour les zones à risques (identifiées par le schéma de gestion des EP joint en annexe du PLU) où le niveau 100 ans sera retenu.

ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Ces réseaux doivent être enterrés

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

Néant

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

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

Les piscines doivent être implantées selon un retrait minimum de 2 mètres mesuré à partir de l'alignement actuel ou futur.

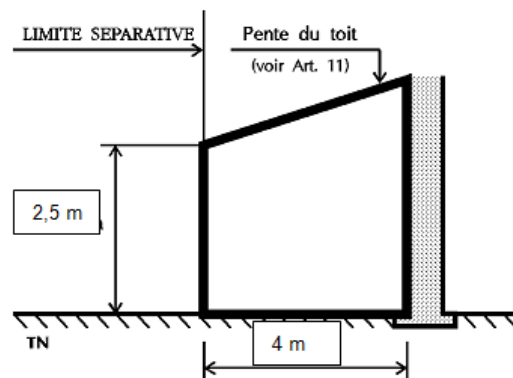
Cette disposition n'est pas exigée :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- pour les constructions à usage d'annexes* dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres et dont l'emprise au sol* ne dépasse pas 20 m².

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

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants ainsi que les annexes* peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur sur ladite limite en tout point du bâtiment n'exécède pas 2,50 mètres.

Lorsqu'un bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, ne peut être inférieure à 4 mètres.



Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs* et les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif*,
- pour les constructions à usage d'annexe* dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres et dont l'emprise au sol* ne dépasse pas 20 m² : lorsqu'elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins d'un mètre des limites
- pour les piscines : aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 2 mètres des limites séparatives.

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

Néant.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

UB : L'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain.

UBa : L'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au faîtage* ne doit pas excéder 7,5 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS et PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Se reporter au titre VI.

ARTICLE UB 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 300 mètres de ce dernier.

Les normes minimales suivantes sont exigées :
Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement.

Des places supplémentaires devront être prévues afin de satisfaire aux besoins de l'opération pour l'accueil de visiteurs. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Le calcul sera toujours arrondi à l'unité supérieure.

- Pour les constructions à usage de commerce :
 - lorsque la surface de plancher est inférieure à 250 m² : 1 place de stationnement pour 75 m² de surface de plancher
 - lorsque la surface de plancher dépasse 250 m² : 1 place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de bureaux dont la surface de plancher dépasse 150 m², 1 place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,
 - 1 place par chambre
 - 1 place pour 25 m² de surface de plancher destinés à la restauration

Vélos :

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux vélos doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des vélos réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusive et directement accessible. 2 places de stationnement vélo sont exigées par logement et selon les besoins pour les autres affectations.

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

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces végétalisés et arbres) dans la proportion d'au moins 40% de la superficie du terrain.
- c) Dans les opérations d'aménagement ou de construction comportant au moins cinq logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale de l'opération.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant

ZONE UE

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

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

- a) Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- b) Les aires de jeux et de sports* ouvertes au public
- c) Les aires de stationnement* ouvertes au public
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone

ARTICLE UE 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES :

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

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

VOIRIE :

Les voies permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

EAU POTABLE :

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction susceptible de générer des effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet conformément à l'article L.331.10 du Code de la Santé Publique.

EAUX PLUVIALES

- Les réseaux internes aux opérations d'ensemble seront obligatoirement de type séparatif. Les techniques alternatives seront privilégiées au réseau pluvial
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux jusqu'à l'ouvrage de gestion eaux pluviales, sans créer d'inondation des constructions
- La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée
- toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération. Les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (sur les sols perméables identifiés au schéma de gestion des EP joint en annexe du PLU), soit stockées dans des ouvrages de rétention raccordés à une zone perméable et à un dispositif d'infiltration mis en place par l'aménageur (pour les sols peu perméables identifiés au schéma de gestion des EP joint en annexe du PLU)
- les ouvrages d'infiltration seront dimensionnés en fonction de la perméabilité du sol, qui sera mesurée
- les ouvrages de rétention seront dimensionnés en fonction d'un débit de fuite de 6 l/s/ha
- si le projet prévoit un raccordement au réseau pluvial, il devra être conforme au règlement d'assainissement - le traitement qualitatif des eaux pluviales sera adapté au risque de pollution généré par le projet, et à la vulnérabilité du milieu récepteur
- le volume des ouvrages sera calculé suivant la surface imperméabilisée et le niveau de protection recherché. Le niveau de protection sera de 30 ans pour l'ensemble du territoire, sauf pour les zones à risques (identifiées par le schéma de gestion des EP joint en annexe du PLU) où le niveau 100 ans sera retenu.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Non réglementé

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

Les constructions pourront être implantées à l'alignement actuel ou futur, ou selon un retrait minimum de 1 mètre.

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

Lorsqu'un bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, est égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au faîtage* ne doit pas excéder 15 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

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

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Se reporter au titre VI.

ARTICLE UE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.
- c) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Néant

ZONE UX

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

a) Les constructions* à usage :

- agricole,
- d'habitation à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2

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

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

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

e) Les installations classées soumises à autorisation susceptibles de donner lieu à des servitudes d'utilité publique prévues à l'article 7.1 de la loi du 19.07.76 modifiée et l'arrêté du 10/05/2000.

f) **De plus, dans le secteur UXz1, sont interdits :**

- Les nouveaux établissements recevant du public ainsi que les nouvelles installations ouvertes au public.
- Les constructions nouvelles à usage de commerce, d'habitation ou de services.
- Les constructions nouvelles à usage de bureaux, à l'exception de celles directement liées et nécessaires aux activités industrielles existantes.
- Les constructions nouvelles à usage industriel dont l'activité apporte un risque technologique susceptible d'étendre le périmètre de la zone.
- L'extension des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites, sauf s'il s'agit d'une extension mesurée de 20% maximum par rapport à la surface de plancher existante et qui ne change pas la destination des constructions.
- La reconstruction des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites.
- La création de nouveaux axes de communication ferroviaire ou routière, non confinés et non protégés, sauf lorsqu'une étude particulière montre qu'il existe d'autres solutions apportant une protection au moins équivalente et à l'exception des voies de desserte permettant l'intervention des secours en cas de sinistre.

g) **De plus, dans le secteur UXz2, sont interdits :**

- Les nouveaux établissements recevant du public, ainsi que les nouvelles installations ouvertes au public, sauf s'il s'agit d'établissements autres que de plein-air relevant de la 5^{ème} catégorie (au sens de l'article R.123.19 du Code de la construction et de l'habitation).
- Les constructions nouvelles à usage de commerce ou d'habitation dont le coefficient d'occupation du sol global est supérieur à 0,15.
- Les constructions nouvelles à usage de bureaux dont le coefficient d'occupation du sol global est supérieur à 0,15.
- Les constructions nouvelles à usage industriel dont l'activité apporte un risque technologique susceptible d'étendre le périmètre de la zone.

- L'extension des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites, sauf s'il s'agit d'une extension mesurée de 20% maximum par rapport à la surface de plancher existante et qui ne change pas la destination des constructions.
- La reconstruction des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites.
- La création de nouveaux axes de communication ferroviaire ou routière, non confinés et non protégés, sauf lorsqu'une étude particulière montre qu'il existe d'autres solutions apportant une protection au moins équivalente et à l'exception des voies de desserte permettant l'intervention des secours en cas de sinistre.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- a) les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve :
- que la partie de la construction dédiée à l'habitation soit intégrée à une construction à usage d'activité autorisée sur la zone ;
 - que la surface de plancher de la partie de la construction dédiée à l'habitation n'excède pas 150 m² ;
 - que l'emprise au sol * de la partie de la construction dédiée à l'habitation n'excède pas 25 % de celle de la construction à usage d'activité.
- b) Les constructions, installations et aménagements à destination commerciale dès lors qu'ils sont utiles à la vie quotidienne de la population résidant ou travaillant dans la zone.
- c) la reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les exhaussements et affouillements* de sol à condition qu'ils soient liés à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- c) Si les accès sont munis de systèmes de fermeture, ceux-ci seront placés en retrait au moins de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur. Les systèmes de fermeture devront être conçus de façon à limiter au minimum la durée de stationnement des véhicules sur la voirie.
- d) La création de nouveaux accès sur la RD318 est interdite.

VOIRIE :

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

b) Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de chaussée inférieure à 7 mètres, et doivent prévoir en sus la circulation sécurisée des modes de déplacements doux.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements de voies existantes.

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

ARTICLE UX 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE :

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction susceptible de générer des effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Eaux usées non domestiques (eaux industrielles)

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

EAUX PLUVIALES

- Les réseaux internes aux opérations d'ensemble seront obligatoirement de type séparatif. Les techniques alternatives seront privilégiées au réseau pluvial
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux jusqu'à l'ouvrage de gestion eaux pluviales, sans créer d'inondation des constructions
- La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée
- toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération. Les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (sur les sols perméables identifiés au schéma de gestion des EP joint en annexe du PLU), soit stockées dans des ouvrages de rétention raccordés à une zone perméable et à un dispositif d'infiltration mis en place par l'aménageur (pour les sols peu perméables identifiés au schéma de gestion des EP joint en annexe du PLU)
- les ouvrages d'infiltration seront dimensionnés en fonction de la perméabilité du sol, qui sera mesurée
- les ouvrages de rétention seront dimensionnés en fonction d'un débit de fuite de 6 l/s/ha
- si le projet prévoit un raccordement au réseau pluvial, il devra être conforme au règlement d'assainissement - le traitement qualitatif des eaux pluviales sera adapté au risque de pollution généré par le projet, et à la vulnérabilité du milieu récepteur
- le volume des ouvrages sera calculé suivant la surface imperméabilisée et le niveau de protection recherché. Le niveau de protection sera de 30 ans pour l'ensemble du territoire, sauf pour les zones à risques (identifiées par le schéma de gestion des EP joint en annexe du PLU) où le niveau 100 ans sera retenu.

ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS:

Ces réseaux doivent être enterrés

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Néant.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

a) La construction en limite est autorisée à condition :

- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
- qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone UX.

b) Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 mètres des dites limites.

Ces règles peuvent ne pas être imposées :

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

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

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- aux aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- aux constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif* et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain*.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au faîtage* ne doit pas excéder 15 mètres.

Cette règle ne s'applique pas à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles et techniques, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Se reporter au titre VI.

ARTICLE UX 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Vélos :

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux vélos doivent être prévus pour les constructions à destination de bureaux et d'équipements recevant du public. Le nombre de places de stationnement vélo doit être adapté aux besoins de l'opération.

ARTICLE UX 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

a) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces végétalisés et arbres) dans la proportion d'au moins 10 % de la superficie du terrain.

b) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison de 1 arbre pour 4 places.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant

Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites "zones AU"

ZONE AU

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

a) les constructions* à usage :

- d'entrepôt
- d'exploitation agricole ou forestière* dans tous les cas non prévus à l'article AU2
- industriel

b) les installations classées * pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et qui génèrent des servitudes d'utilité publique.

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

d) les autres occupations et utilisation du sol suivantes :

- les parcs d'attractions* ouverts au public
- les dépôts de véhicules*
- les garages collectifs de caravanes*.

e) **Dans le secteur AUBp** : sont de plus interdits les activités, installations et dépôts qui compte tenu de la nature des terrains présentent un danger de pollution pour les eaux prélevées, **selon les termes de la Déclaration d'Utilité Publique du 03/06/1976 relative au captage de Mions.**

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

1 - Occupations et utilisations du sol admises avant l'ouverture des zones AU, AUA, AUB et AUBp à l'urbanisation

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

a) Les constructions à usage :

- d'équipements publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- d'annexes* ou de stationnement* lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ;
- de piscines lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante

b) les aménagements, extensions ou reconstruction des bâtiments d'exploitation agricole existant dans la zone

c) Les clôtures et les murs de soutènement.

d) Les travaux suivants concernant les constructions existantes dont l'emprise au sol n'est pas inférieure à 50 m², sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :

- l'aménagement* des constructions en vue de l'habitation ou d'une activité économique et leur extension, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du PLU.
- la reconstruction* de bâtiments dans leur volume initial et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

f) Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements techniques liés à la sécurité, aux réseaux, à la voirie, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

g) Les constructions, travaux, ouvrages ou installations hydrauliques dès lors qu'elles sont nécessaires à la prévention et à la gestion des risques.

2 - Occupations et utilisations du sol admises après l'ouverture de la zone « AU » à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone « AU » est assujettie à la mise en œuvre d'une modification ou d'une révision du PLU.

2.1. - Outre les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 1 ci-dessus, sont admises celles visées au paragraphe 2.2. ci-après.

Selon les modalités suivantes :

- Dans les secteurs AUA et AUB :

a. Sous forme d'opération d'aménagement ou de construction compatible avec les dispositions de l'« orientation d'aménagement et de programmation » qui la concerne, le cas échéant.

b. Les conditions de desserte et d'équipements (voirie, accès, réseaux, assainissement, équipements divers...), doivent être adaptées, suffisantes et compatibles, tant au niveau de leurs caractéristiques que de leur tracé ou localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, en tenant compte de l'impact sur les tènements voisins.

c. L'opération projetée doit être compatible avec les dispositions de l'« orientation d'aménagement et de programmation » qui la concerne, le cas échéant.

Dans tous les cas, l'opération projetée ne doit pas compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone au regard notamment des objectifs de développement à l'échelle du territoire communal.

En outre, tout projet doit :

- structurer l'espace à aménager par un maillage fonctionnel en tenant compte d'une part de l'ensemble du secteur dans lequel il s'inscrit et d'autre part du maillage préexistant ;
- être conçu en prenant en compte le paysage et la forme urbaine environnante ;
- garantir un traitement qualitatif des espaces communs en maximisant la présence végétale.

2.2. - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1. ci-avant, sont admis :

- a) Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- b) Les constructions à usage :
 - ◆ d'habitation,
 - ◆ hôtelier,
 - ◆ de commerce,
 - ◆ artisanal,
 - ◆ de bureaux,
 - ◆ de stationnement,
 - ◆ d'annexes,
 - ◆ de piscines,
 - ◆ les clôtures et les murs de soutènement.
- c) Les installations classées* pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées par l'article L.515.8 du Code de l'Environnement.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2.3. – Dans la zone AUB et les secteurs AUBd et AUBp concernés par des bandes d'effets létaux des canalisations ETEL et GRT Gaz, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en place de mesures de protection au droit de ces canalisations, afin de réduire de façon significative les distances de risques.

ARTICLE AU 3 à AU 8 :

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUA SONT LES MEMES QUE CELLES QUI S'APPLIQUENT A LA ZONE UA.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB SONT LES MEMES QUE CELLES QUI S'APPLIQUENT A LA ZONE UB.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL :

AUA : la règle applicable est la même que pour la zone UA

AUB : l'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.

AUBd : la règle applicable est la même que pour la zone UB

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

AUA : la règle applicable est la même que pour la zone UA

AUB : la règle applicable est la même que pour la zone UB

AUBd : la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au faîçage* ne doit pas excéder 9 mètres.

ARTICLE AU11 à AU 12 :

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUA SONT LES MEMES QUE CELLES QUI S'APPLIQUENT A LA ZONE UA.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB SONT LES MEMES QUE CELLES QUI S'APPLIQUENT A LA ZONE UB.

ARTICLE AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS :

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

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces végétalisés et arbres) dans la proportion d'au moins 40 % de la superficie du terrain.

c) Dans les opérations d'aménagement ou de construction comportant au moins cinq logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale de l'opération.

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant

Titre 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles dites "zones A"

ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

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

a) Les constructions à usage :

- agricole et d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.
- d'annexes* des constructions à usage agricole, de stationnement* ou de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante. Elles doivent être implantées à proximité immédiate (moins de 20 mètres) du bâtiment principal dont elles constituent l'annexe.

b) L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole et d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.

c) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

d) Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles* dans l'ensemble des secteurs.

e) Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire).

f) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

Dans les secteurs Ap et AB-p : les occupations et utilisations du sol autorisées devront tenir compte des dispositions applicables dans les arrêtés préfectoraux de DUP des Captages d'Eau Potable des « Quatre Chênes » (DUP du 30 Janvier 1998) et « Sous la roche » (DUP du 3 Juin 1976).

Dans le secteur AB :

Les règles édictées aux a) et b) de l'article A 2 ne s'appliquent pas au secteur AB, pour lequel elles sont remplacées par les règles suivantes :

a) Les constructions à usage d'annexe, dans la limite de 2 annexes dont la surface de plancher totale sera au plus de 40 m², et une piscine, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante. Elles doivent être implantées à proximité immédiate (moins de 20 mètres) du bâtiment principal dont elles constituent l'annexe.

b) L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante.

c) Le changement de destination des constructions existantes, pour les destinations suivantes :

- habitation
- artisanale
- agricole
- de bureaux

d) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

e) Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,

f) Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone

g) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

ACCES :

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

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

c) Si les accès sont munis de systèmes de fermeture, ceux-ci seront placés en retrait au moins de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur.

d) **La création de nouveaux accès est interdite** sur la RD318, la RD149 et la RD147E.

VOIRIE :

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

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

EAU :

a) Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire.

b) En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

a) En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être autorisé à condition qu'il bénéficie au préalable d'un avis favorable du service public d'assainissement non collectif.

b) Toute construction susceptible de générer des effluents doit être reliée à un dispositif d'assainissement non collectif. Celui-ci doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément au zonage d'assainissement.

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

Eaux usées non domestiques :

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet conformément à l'article L.331.10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de piscine devra respecter la réglementation en vigueur.

EAUX PLUVIALES

- Les réseaux internes aux opérations d'ensemble seront obligatoirement de type séparatif. Les techniques alternatives seront privilégiées au réseau pluvial
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux jusqu'à l'ouvrage de gestion eaux pluviales, sans créer d'inondation des constructions
- La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée
- toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération. Les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (sur les sols perméables identifiés au schéma de gestion des EP joint en annexe du PLU), soit stockées dans des ouvrages de rétention raccordés à une zone perméable et à un dispositif d'infiltration mis en place par l'aménageur (pour les sols peu perméables identifiés au schéma de gestion des EP joint en annexe du PLU)
- les ouvrages d'infiltration seront dimensionnés en fonction de la perméabilité du sol, qui sera mesurée
- les ouvrages de rétention seront dimensionnés en fonction d'un débit de fuite de 6 l/s/ha
- si le projet prévoit un raccordement au réseau pluvial, il devra être conforme au règlement d'assainissement - le traitement qualitatif des eaux pluviales sera adapté au risque de pollution généré par le projet, et à la vulnérabilité du milieu récepteur
- le volume des ouvrages sera calculé suivant la surface imperméabilisée et le niveau de protection recherché. Le niveau de protection sera de 30 ans pour l'ensemble du territoire, sauf pour les zones à risques (identifiées par le schéma de gestion des EP joint en annexe du PLU) où le niveau 100 ans sera retenu.

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

Néant.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de **6 mètres** par rapport à l'alignement*.

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

Les piscines doivent être implantées selon un retrait minimum de 2 mètres mesuré à partir de l'alignement actuel ou futur.

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

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

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

Pour les piscines : aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 2 mètres des limites séparatives.

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

Néant.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au faîtage.

La hauteur* maximale est fixée à 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation

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

Cette disposition ne s'applique pas :

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

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

Se reporter au titre VI.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant

Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières dites "zones N"

ZONE N

Zone naturelle et forestière 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 leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.
- b) **Dans le secteur Np** : sont de plus interdits les activités, installations et dépôts susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine.
- c) Les changements de destination pour des destinations autres que l'exploitation agricole.

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

- a) Les constructions à destination :
 - agricole et d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.
 - d'annexes* lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante, et dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol* pour l'ensemble des annexes.
- b) Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire).

Dans le secteur Nl

- a) Les constructions à usage d'équipements collectifs nécessaires à la pratique des loisirs
- b) Les aires de jeux et de sports* ouvertes au public
- c) Les aires de stationnement* ouvertes au public

Dans le secteur Np : les occupations et utilisations du sol autorisées devront tenir compte des dispositions applicables dans les arrêtés préfectoraux de Déclaration d'Utilité Publique des Captages d'Eau Potable des 4 Chênes (DUP du 30 janvier 1998) et Sous la Roche (DUP du 3 juin 1976).

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

ACCES :

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

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

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

c) Si les accès sont munis de systèmes de fermeture, ceux-ci seront placés en retrait au moins de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur.

VOIRIE :

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

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

- a) La zone naturelle n'étant pas desservie par le réseau d'assainissement collectif, cette disposition s'avère inutile.
- b) Toute construction susceptible de générer des effluents doit être reliée à un dispositif d'assainissement non collectif. Celui-ci doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. Conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire).
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet conformément à l'article L.331.10 du Code de la Santé Publique.

EAUX PLUVIALES

- Les réseaux internes aux opérations d'ensemble seront obligatoirement de type séparatif. Les techniques alternatives seront privilégiées au réseau pluvial
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux jusqu'à l'ouvrage de gestion eaux pluviales, sans créer d'inondation des constructions
- La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée
- toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération. Les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (sur les sols perméables identifiés au schéma de gestion des EP joint en annexe du PLU), soit stockées dans des ouvrages de rétention raccordés à une zone perméable et à un dispositif d'infiltration mis en place par l'aménageur (pour les sols peu perméables identifiés au schéma de gestion des EP joint en annexe du PLU)
- les ouvrages d'infiltration seront dimensionnés en fonction de la perméabilité du sol, qui sera mesurée
- les ouvrages de rétention seront dimensionnés en fonction d'un débit de fuite de 6 l/s/ha
- si le projet prévoit un raccordement au réseau pluvial, il devra être conforme au règlement d'assainissement - le traitement qualitatif des eaux pluviales sera adapté au risque de pollution généré par le projet, et à la vulnérabilité du milieu récepteur

- le volume des ouvrages sera calculé suivant la surface imperméabilisée et le niveau de protection recherché. Le niveau de protection sera de 30 ans pour l'ensemble du territoire, sauf pour les zones à risques (identifiées par le schéma de gestion des EP joint en annexe du PLU) où le niveau 100 ans sera retenu.

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

Non réglementées

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

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

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

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

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

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

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au faitage.

La hauteur* maximale est fixée à 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation

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

Cette disposition ne s'applique pas :

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

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

Se reporter au titre VI.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL *

Néant

Titre 6 - Aspect extérieur des constructions - Aménagement de leurs abords - Prescriptions de protections

Article 11

commun à l'ensemble des zones

INTEGRATION DANS LE SITE

- D'une manière générale, les constructions* à édifier ou à modifier peuvent être d'expression traditionnelle ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.
- La conception des constructions doit leur permettre de s'intégrer :
 - Dans le paysage naturel en respectant la morphologie des lieux
 - Dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rue, parcelle, bâti existant...)
- Les constructions dont l'aspect général ou dont certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étrangers à la région, sont interdites (exemples : chalet, style Louisiane...).
- L'orientation et la conception des constructions tiendront compte d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée...).

En sus, pour la zone UX :

- L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions*.
- Les aires de stockage ne devront pas être visibles.

ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

Sont interdits :

- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti, afin d'éviter l'effet taupinière.
- Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel, et ne pas entraîner de mouvement de terre excessif :

Ni la hauteur du déblai, ni celle du remblai ne doivent excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%,
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30%.

Dans aucun cas, la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20% ou 1,5 fois la valeur de la pente du terrain naturel.

ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

1. Façades

- Doivent être recouverts d'un enduit de finition tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés. Cette règle concerne la construction principale, ainsi que les murs de soutènement, les murs de clôture et les annexes*.
- Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

- Une harmonie de couleur entre la construction principale, les murs de clôture et les annexes* doit être respectée pour les couleurs des enduits, des couvertures de toiture et des menuiseries.
 - L'enduit des murs doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnant (ocre, beige, pisé, blanc).
 - Pour les menuiseries, les teintes vives sont interdites. L'unité de couleur pour les volets est obligatoire.

Dans la zone UF :

- Les modifications d'aspect de la façade et les ravalements se feront dans le respect de l'architecture de l'immeuble. Les décors d'origine (modénature, matériaux, textures), seront conservés et mis en valeur.
- Le style et la proportion des baies, des fermetures et des stores seront préservés.
- L'ajout ou la suppression de percements seront autorisés, à condition que l'équilibre d'ensemble de celle-ci et son caractère architectural soient préservés.
- En cas de remplacement des menuiseries ou des systèmes de fermeture, la meilleure intégration à la façade sera recherchée.

2. Toitures

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 50 %.

- La pente de toiture autorisée peut être différente, plus faible ou plus forte, si cette condition est nécessaire au support de dispositifs permettant d'améliorer la gestion des eaux pluviales et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.
- Les percements dans les toitures sont autorisés dans la mesure où ils n'en constituent que des éléments mineurs.
- Les balcons sont autorisés dans la mesure où ils ne constituent que la partie mineure de la superficie totale des toitures de la construction.
- La pente du toit des bâtiments agricoles doit être comprise entre 5 et 50 %.
- Sont interdites, les toitures à un seul pan à l'exception des bâtiments annexes* ou des constructions qui s'appuient sur un bâtiment lui-même couvert par une toiture à plusieurs pans.
- Dans les cas d'extension ou de restauration, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant et ne pas aggraver l'éventuelle non-conformité à la règle.
- **Pour la couverture des toitures, les couleurs bleu et noir sont interdites, à l'exception des dispositifs techniques permettant l'utilisation des énergies renouvelables ou générant des économies d'énergie. Cette règle ne concerne pas la zone agricole « A ».**
- Pour les constructions à usage d'activités économiques de conception contemporaine, d'autres **types** de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.

Dans la zone UX :

- La pente du toit doit être comprise entre 3 et 25 %.

3. Clôtures

L'harmonie doit être recherchée :

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

Hauteur :

- La hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre tant pour les clôtures en limites séparatives que celles en bordure des voies.
- En bordure des voies ou en limites séparatives, ces clôtures sont constituées soit :
 - D'un mur plein de hauteur maximum de 1,80 mètre recouvert de tuiles ou d'une couverture.
 - D'un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou de tout autre dispositif visuellement perméable, le tout d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.
 - D'une haie végétalisée, dans les conditions prévues à l'article 671 du Code Civil (taille maintenue à 2 mètres).

Pour les limites séparatives, la clôture peut également être constituée d'un grillage.

Dans les zones UA et UF, la hauteur des murs réalisés à l'alignement de la voie publique doit être comprise entre 1,80 mètre et 2,30 mètres.

Pour les opérations de logements groupés, les lotissements et les opérations de logements collectifs, les blocs de boîtes aux lettres et locaux pour les déchets devront faire l'objet d'une attention architecturale particulière, cohérente avec l'aspect général de l'opération et assurant une bonne intégration paysagère.

4. Ouvrages annexes

- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions.
- Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), d'eau et autres, boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Titre 7 - Définitions

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 mètres² ou lorsque la quantité de matériaux extraite est supérieure à 2000 tonnes (voir définition du terme « carrières »).

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

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

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

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

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

ALIGNEMENT

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

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

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

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE

Les associations foncières urbaines sont des associations syndicales régies par les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ainsi que par celles de la présente section, constituées entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux et opérations énumérés à l'article L. 322-2.

Peuvent faire l'objet d'une association foncière urbaine :

- Le remembrement de parcelles et la modification corrélative de l'assiette des droits de propriété, des charges et des servitudes y attachées, ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires ;
- Le groupement de parcelles en vue, soit d'en conférer l'usage à un tiers, notamment par bail à construction, soit d'en faire apport ou d'en faire la vente à un établissement public ou société de construction ou d'aménagement.
- Chacun des membres de l'association peut choisir d'être payé, en tout ou en partie, en espèces ou par remise d'un ou plusieurs immeubles ou fractions d'immeubles, lorsque les règles applicables à l'organisme constructeur ou aménageur ne s'y opposent pas ;
- La construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, aires de stationnement, et garages enterrés ou non, chauffage collectif, espaces verts plantés ou non, installations de jeux, de repos ou d'agrément ;
- La conservation, la restauration et la mise en valeur des secteurs sauvegardés ainsi que la restauration immobilière régies par les articles L. 313-1 à L. 313-15, les articles 3 et 12 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée et les articles L. 145-6, L. 145-18 et L. 145-28 du code de commerce ;

- Le remembrement foncier ou le groupement de parcelles en vue de la restructuration urbaine des grands ensembles et quartiers d'habitat dégradé mentionnés au premier alinéa du 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire. Dans ce cas, l'objet de l'association peut comporter la conduite d'actions de toute nature, menées ou prescrites à l'occasion des travaux nécessaires et pouvant inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants des grands ensembles et quartiers concernés

CARAVANE

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (art. R-111-37 du Code de l'urbanisme).

CARRIERE

Sont considérés comme carrière les gîtes tels que définis aux articles 1^{er} et 4 du code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes.

CLOTURE :

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage ou alignement de végétaux visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

L'article R421-12 du Code de l'Urbanisme détermine l'obligation pour les clôtures d'être soumises à déclaration, dans le cas où le Conseil Municipal en a décidé.

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

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

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.) – Article R-123-10 du Code de l'Urbanisme

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

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

NOTA : la loi ALUR du 24 mars 2014 supprime toute possibilité d'instaurer un COS et d'instruire les demandes d'autorisation du Droit des Sols en tenant compte d'un COS existant.

CONSTRUCTIONS

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

DEPOTS DE VEHICULES

Il s'agit notamment :

- des dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage entreposés en vue de leur réparation ou de leur vente.
- Des aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- Les garages collectifs de caravanes.

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

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 m².

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif ; hospitalier ; sanitaire ; social ; de l'enseignement et des services annexes ; culturel ; sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

EXPLOITATION AGRICOLE : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Aux activités agricoles correspond une exploitation agricole dont la définition est sous-tendue au même article du L.311-1 du Code Rural :

« L'exploitation agricole individuelle est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur des moyens de productions qui s'évaluent au regard du critère de Surface Minimum d'Installation (SMI).

*Dans le cas d'une association d'exploitants (GAEC), la surface mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation * nombre d'associés*

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

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

EXTENSION

Désigne tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

FAÇADE :

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et des parties enterrées).

FAITAGE :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

GARAGE COLLECTIF DE CARAVANES

Voir « dépôts de véhicules »

HABITATION LEGERE DE LOISIR

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Leur usage est codifié par les articles R11-32, R111-32-1 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.

HEBERGEMENT HOTELIER :

Etablissements soumis à CDAC , au sens de l'article 29 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973, modifiée par la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 et par la loi n° 2008-776 du 4 août 2008.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Les carrières sont assimilées à des installations classées.

Les installations classées ne constituent pas une destination « au sens du code de l'urbanisme » ; elles sont donc admises dans toutes les zones sous réserve des prescriptions de la loi ci-dessus, de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et des dispositions particulières du chapitre 2 des zones du présent règlement.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 mètres.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

Il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis de construire valant division, de zones d'aménagement concerté, les remembrements et groupements de parcelles par des AFU, opérations de restauration immobilière,

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

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

PARCS D'ATTRACTIONS

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Ces installations sont soumises à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

STATIONNEMENT DES CARAVANES

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;
- b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping est interdite, sauf pour les caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire communal, de terrain aménagé.

Nonobstant les dispositions précédentes, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

- 1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
- 2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

SURFACE DE PLANCHER

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

1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° des surfaces de planchers d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

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

TERRAIN

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



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal approuvant le projet de PLU,
en date du 17/07/2014

Plan local d'urbanisme de **Toussieu** (69)

Projet d'aménagement et de développement durables

Révision n° 1



Sommaire

Préambule	5
Faire de Toussieu un village de qualité de vie et de modernité	6
Les grands enjeux à prendre en compte	7
Un village renforcé et paisible : mettre en œuvre les conditions d'une qualité de vie enrichie et d'une population renforcée	9
Permettre un développement urbain progressif, en cohérence avec le développement du bassin de vie	9
Faire correspondre développement démographique et maintien de la qualité de vie	10
Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels	12
Assurer des transitions paysagères entre le tissu urbain et les espaces naturels et agricoles	13
Un village renouvelé : promouvoir un habitat mixte, compact et économe en énergie	14
Un parc de logements plus mixte permettant un véritable parcours résidentiel	14
Vers un parc de logements plus économe en énergie fossile (gaz, pétrole)	14
Promouvoir une mobilité de proximité, intégrée à la vie des habitants de Toussieu	16
Un village de la proximité, avec des aménagements urbains propices aux modes doux	16
Vers un meilleur partage des espaces publics	16
Inscrire Toussieu dans l'évolution du système de mobilités à l'échelle de l'agglomération lyonnaise	17
L'agriculture au cœur du développement socio-économique de Toussieu	18
Donner à l'activité agricole les moyens de sa pérennisation	18
La biodiversité et les milieux naturels, clef de voûte d'un projet d'aménagement équilibré	19
Consolider la ceinture verte de Toussieu	19
Maintenir la qualité de la ressource en eau potable	19
Réaffirmer l'identité de Toussieu autour de ses patrimoines bâtis et paysagers	20
Préserver et valoriser les éléments constitutifs de la structure historique du village	20
Conserver le capital paysager existant	20
Un village actif : préserver, renforcer et diversifier les activités économiques	22
Favoriser la présence d'activités au cœur du tissu urbain	22
Renforcer l'attractivité des zones d'activités dédiées	22
Illustration des principales orientations du Scot	24
Glossaire	26

Préambule

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est issu de la loi Solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000. Il est l'expression des volontés politiques de la commune de Toussieu pour les années à venir en matière d'urbanisme.

Sa portée a été élargie par la loi Engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010. La notion de durabilité est dorénavant affectée non seulement au développement, mais aussi à l'aménagement. Il devient le Projet d'aménagement et de développement durables.

L'ensemble des actions planifiées par le Plan local d'urbanisme (PLU) et mises en œuvre dans le territoire doit donc contribuer à l'équilibre entre préservation de l'environnement, développement et renouvellement urbain, développement social et économique.

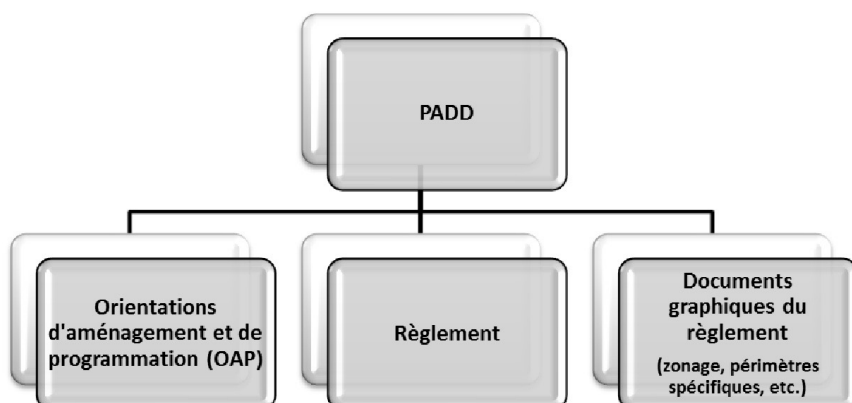
Le PADD constitue la pierre angulaire du PLU. Les objectifs et les orientations stipulés dans ce document trouvent des traductions directes par l'établissement d'un règlement et de documents graphiques.

Il s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les orientations du Schéma de cohérence territoriale (Scot) de l'agglomération lyonnaise (approuvé le 16 décembre 2010) et avec la Directive territoriale d'aménagement de l'aire métropolitaine lyonnaise (DTA, approuvée le 9 janvier 2007).

Sur la base du diagnostic réalisé en 2011, le PADD décline les grandes orientations permettant un développement urbain équilibré et la mise en œuvre des principes du développement durable à l'échelle de Toussieu.

Il vise aussi et surtout à répondre aux besoins des habitants et des entreprises. Il garantit un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces agricoles et naturels, le maintien des paysages et d'un cadre de vie de qualité, la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale dans l'habitat, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise de l'énergie.

Déclinaison du PADD dans la procédure d'élaboration du PLU



Faire de Toussieu un village de qualité de vie et de modernité

Pleinement inscrit dans les dynamiques démographiques et économiques de l'agglomération lyonnaise, Toussieu est un village recherché avant tout pour la qualité de vie qu'il offre à ses habitants. Commerces et services dans le centre-bourg, collines boisées, paysages agricoles, proximité des grands axes de transports et des pôles d'emplois de l'Est lyonnais sont autant d'atouts venant renforcer l'attractivité de Toussieu.

La commune de Toussieu porte l'ambition d'accueillir de nouveaux habitants. Il est également une priorité de préserver les éléments constitutifs de cette qualité de vie, pour sa population actuelle et future.

Le principe de développement durable, que le Grenelle de l'environnement a renforcé, est la trame de fond de l'ensemble des axes et orientations autour desquels s'organise le Plan local d'urbanisme de Toussieu.

Dans la mesure de son domaine de compétence, le PLU contribue à répondre aux besoins fondamentaux que sont l'accession à un logement, la préservation de la santé, la possibilité de se déplacer librement et en toute sécurité, de travailler, d'évoluer et de grandir dans un environnement préservé.

Plusieurs projets déjà réalisés ou encouragés par la commune de Toussieu témoignent de cet engagement en faveur de la qualité de vie : création d'une maison des associations, construction d'un ensemble de logements collectifs intergénérationnels, réaménagement de sections de voiries au profit des piétons. Plus généralement, à travers le PLU, des règles d'urbanisme sont mises en adéquation avec un développement urbain plus qualitatif.

Cette recherche de qualité se traduit également par un objectif de compacité. Il vise à poursuivre la production de formes urbaines mixtes, de type groupé et collectif. Le PLU affirme ainsi l'enjeu de l'intensification du développement du tissu urbain existant. Il répond ainsi à un impératif de société relayé par les réformes du droit de l'urbanisme depuis dix ans : une utilisation rationnelle des sols et une consommation d'espaces en adéquation avec les besoins réels, dans le but de préserver de l'irréversible les terres agricoles et naturelles.

Cet effort d'intensification n'est cependant pas une fin en soi. Il ne prend son sens que s'il répond à l'objectif d'améliorer la qualité d'habiter un quartier au quotidien, d'en apprécier les espaces publics et de pouvoir accéder en sécurité, à pieds ou en modes doux, aux commerces et services.

Les grands enjeux à prendre en compte

Le diagnostic communal a mis en évidence, dans les domaines de l'habitat, du social, des milieux naturels et de l'activité agricole, de l'économie, des mobilités et du patrimoine, les grands enjeux à prendre en compte pour le projet d'aménagement et de développement durables de Toussieu.

Enjeux relatifs

à la socio-démographie et à l'habitat

- La maîtrise de l'augmentation de population dans le temps ;
- Le maintien et la vitalité des commerces et des services dans le village ;
- La production de logements diversifiés : segments, formes, niveaux de prix, statuts d'occupation ;
- La limitation de l'extension du tissu urbain et son intensification ;
- La diversification des typologies de l'habitat, par la production de logements de plus petite taille pour anticiper le desserrement des ménages ;
- La prise en compte du vieillissement de la population ;
- La réhabilitation du parc de logements anciens existant.

Enjeux relatifs

à la mobilité et aux déplacements

- L'apaisement de la circulation automobile, notamment dans le centre-bourg ;
- Le cheminement agréable et sécurisé des piétons et des cyclistes ;
- Favoriser les déplacements doux par la continuité des cheminements dans des quartiers.
- L'optimisation du stationnement sur l'espace public ;
- L'adéquation entre le dimensionnement des rues et les usages qu'elles supportent.

Enjeux relatifs

au développement économique

- L'intensification du nombre d'emplois dans les zones dédiées ;
- La qualité des zones d'activités (prise en compte des prescriptions environnementales du Scot) et leur aspect (paysage) ;
- Le renforcement des services à la personne au plus près des habitants ;
- La prise en compte des politiques de développement et d'équipement des communes voisines identifiées comme « polarités relais » dans le cadre du Scot de l'agglomération lyonnaise ;
- L'accès aux sites d'activités par les piétons et les cycles, dans une perspective à terme de réouverture de la gare de Toussieu – Chandieu ;
- La prise en compte des sites économiques du secteur de la plaine d'Heyrieux (Portes du Dauphiné, site classé « métropolitain » par le Scot) et du val d'Ozon (Chapotin).

Enjeux relatifs

aux milieux naturels

- La préservation des continuités écologiques ;
- La préservation de la ceinture boisée et du réseau de haies bocagères ;
- La mise en valeur d'une liaison verte du Scot (Parc de Parilly – Porte de l'Isère) à l'ouest du village ;
- La limitation de la consommation de foncier agricole et naturel et la maîtrise du développement urbain ;
- La bonne gestion des eaux pluviales ;
- La préservation de la ressource en eau potable ;
- La réduction des besoins énergétiques liés au bâti ;
- La diminution des émissions de gaz à effet de serre.

Enjeux relatifs

à l'activité agricole

- Considérer le rôle des espaces non urbanisés dans la structuration du territoire communal ;
- Le maintien et le développement des activités agricoles présentes ;
- La proximité entre le siège et le logement de l'agriculteur ;
- La cohabitation des bâtiments agricoles et des habitations de tiers ;
- La prise en compte de la circulation des engins agricoles ;
- La prise en compte de l'activité agricole et du fonctionnement des exploitations dans les projets d'aménagement et d'urbanisme.

Enjeux relatifs

au patrimoine bâti et paysager

- La préservation des lignes de crêtes et de la côtière sur l'ensemble des séquences non urbanisées ;
- La qualité paysagère des abords de zones d'activités ;
- La préservation et la valorisation des éléments constitutifs de la structure historique du village (patrimoine bâti et d'intérêt collectif).

Un village renforcé et paisible : mettre en œuvre les conditions d'une qualité de vie enrichie et d'une population renforcée

Permettre un développement urbain progressif, en cohérence avec le développement du bassin de vie

Accueillir de nouvelles populations en cohérence avec le développement des polarités relais de Saint-Pierre-de- Chandieu et de Chaponnay

Le Scot a formulé un objectif de croissance démographique qui devra se traduire par la construction annuelle de 7 500 logements permettant d'accueillir 150 000 habitants supplémentaires dans l'agglomération lyonnaise à l'horizon 2030. Cette croissance devra être accompagnée d'un effort d'équipements et de services à l'échelle des bassins de vie. Il devra se traduire par une organisation territoriale hiérarchisée en « polarités urbaines » ou « polarités relais », qui seront les « secteurs privilégiés du développement urbain et [les] lieux d'accueil préférentiels des grandes opérations d'habitat et des équipements intermédiaires » (Document d'orientations générales, p. 47).

Toussieu est située à l'interface des bassins de vie de l'Ozon et de l'Est lyonnais. Elle est comprise dans le « secteur Sud » du Scot. Ce secteur en forte croissance devra fournir selon le Scot 16 % de l'effort de production de logements de l'agglomération lyonnaise, soit 1150 logements à construire chaque année.

La commune de Toussieu prendra sa part de l'ambition du Scot, au sein du secteur sud de l'agglomération. A travers son PLU, elle conduira une politique de croissance démographique à la fois positive et maîtrisée.

C'est dans cette perspective que la commune de Toussieu fait le choix d'un scénario résidentiel dit « village densifié » qui porterait la population communale à environ 3 500 habitants à terme.

Ce choix implique des capacités d'accueil au sein du territoire urbain-sable de l'ordre de + 300 à 350 logements. Ce potentiel est estimé sur la base de l'étude « capacité d'accueil » réalisée en mai 2011 dans le cadre du diagnostic.

Cette croissance se réalisera dans le respect des grands équilibres écologiques et environnementaux fixés par le Scot. Elle tiendra compte des équipements existants ou à réaliser au sein des polarités relais de Saint-Pierre-de-Chandieu et de Chaponnay.

Assurer un développement cohérent avec les perspectives d'émergence du pôle économique et de la gare des Portes du Dauphiné

Compte tenu du niveau de développement économique et des conditions d'accès aux transports collectifs, le développement résidentiel de Toussieu s'effectuera au plus près des zones déjà urbanisées et dans les zones non bâties au sein du tissu urbain.

Dans la perspective de la constitution de nouveaux pôles d'emplois dans le secteur « Portes du Dauphiné » et de la réouverture de la gare de Toussieu-Chandieu, comme envisagé par le Scot, la commune de Toussieu pourra participer activement à l'effort de production de logements en favorisant leur diversification (segments, formes, niveaux de prix, statuts d'occupation...).

Aussi le PLU organise le développement de Toussieu selon un principe de progressivité dans le cadre d'un développement raisonné de son territoire urbanisé. en cohérence avec les perspectives de développement économique du bassin de vie de l'est lyonnais, et permet la constitution d'une offre complémentaire aux polarités-relais pour l'accueil de nouveaux habitants.

Faire correspondre développement démographique et maintien de la qualité de vie

Structurer le développement urbain selon un principe de proximité entre habitat, équipements, commerces et services

Le diagnostic a montré qu'un développement de la commune « au fil de l'eau » - selon un rythme de constructions, une typologie dominante des logements et une consommation foncière similaires à ce que le territoire a connu lors de la dernière décennie - ne permettrait de répondre ni aux objectifs de la loi ENE, ni aux orientations du Scot de l'agglomération lyonnaise, avec lequel le PLU doit être compatible.

Le PLU prévoit donc de rationaliser le développement urbain de Toussieu, afin de l'orienter majoritairement vers les poches non bâties au sein du tissu urbain. Il contribue ainsi au renforcement de l'animation et à l'intensification du centre-village, respectant un principe de proximité entre habitat et « pôles de vie » : le centre bourg (place de la mairie, maison des associations) et l'espace d'équipements sportifs, tous deux en appui sur la Grande Rue.

Place de la mairie, commerces et services au cœur du village



Le développement de ces secteurs, associé au renouvellement urbain et au développement des déplacements doux, tendra à minimiser l'impact de l'urbanisation sur l'environnement.

Le centre-bourg et ses extensions immédiates accueilleront notamment des logements selon des niveaux de densité propres à renforcer la centralité.

A cette fin, la délimitation des zones à urbaniser et les orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour permettre un accueil de population nouvelle. Ils tiennent compte de la capacité d'accueil des équipements existants et du développement des polarités relais voisines.

Dans cette mesure, et compte tenu du niveau de desserrement des ménages observé sur la commune au cours de la dernière décennie, le PLU définit les conditions suivantes :

- accroissement des capacités de construction dans les zones déjà urbanisées ;
- délimitation des zones à urbaniser (AUA, AUB, AU) à l'intérieur du tissu urbain constitué ou en extension immédiate ;
- d'une façon générale, intensification de l'urbanisation de Toussieu – compte tenu des capacités identifiées en phase diagnostic – par la déclinaison des objectifs fixés par le Scot de l'agglomération lyonnaise :

En renouvellement urbain, le PLU prescrira des ratios moyens d'au moins 30 à 35 logements à l'hectare sous les formes d'urbanisation les plus adaptées au contexte local.

En extension, le PLU visera des ratios moyens d'au moins 15 à 20 logements à l'hectare. Les politiques d'urbanisme et d'aménagement définissent les formes urbaines les plus adaptées au contexte local pour atteindre cet objectif.

La composition urbaine prévoit les équipements publics, le maillage des voiries et cheminements et les espaces de respiration propres à garantir la bonne intégration des opérations et programmes futurs au tissu urbain existant, ainsi qu'une bonne qualité de vie pour les futurs habitants.

Les secteurs de développement plus excentrés seront connectés au cœur du village et aux équipements par un renforcement du réseau de cheminements doux.

Assurer une cohérence entre capacité des équipements et objectifs de développement démographique

La commune s'est dotée, au moyen d'une réflexion en amont, d'équipements de proximité dont la capacité peut répondre aux besoins d'une population plus importante.

Suite à la construction de quatre nouvelles salles de classe en 2009, l'école maternelle et élémentaire dispose d'une marge de trois classes pouvant être ouvertes en sus de celles qui sont actuellement en fonctionnement pour 277 élèves.

Ce niveau d'équipement est suffisamment dimensionné pour répondre aux besoins d'une population de l'ordre de 3 500 habitants à terme, si celle-ci évolue selon une structure des ménages similaire à celle d'aujourd'hui.

Dans la perspective d'une diversification des typologies de logements, permettant d'accroître la part de plus petits logements, et compte tenu de la diminution structurelle du nombre de personnes par ménage, il est probable que la décennie à venir voit évoluer le profil des ménages vers une diminution du nombre moyen d'enfants pour une population donnée.

La commune de Toussieu prévoit l'évolution des équipements publics en accompagnement du développement démographique. Si la plupart des équipements en place disposent d'ores et déjà de marges confortables quant à leur capacité d'accueil, une réflexion en amont des futurs projets d'aménagements permettra une adéquation systématique de la réponse aux besoins de la population.

Concilier développement et cadre de vie : Toussieu, « la ville à la campagne »

Le village de Toussieu est héritier d'une longue histoire ; le patrimoine bâti et la trame paysagère en sont les principaux témoins.

De nombreux bâtiments, outre les plus emblématiques tels le château, la mairie ou l'église, disposent de qualités architecturales et patrimoniales qui doivent être préservées pour les générations futures, car ils portent les traces de l'histoire et de l'identité du lieu.

Parce que développement est compatible avec préservation, le PLU identifie les éléments constitutifs de la valeur patrimoniale de ces témoins du passé.

Le PLU définit les conditions de leur préservation, dans un souci d'équilibre entre capacité d'évolution du bâti et protection du patrimoine.

L'accroissement démographique doit s'accompagner de nouveaux équipements



Repenser l'aménagement du plateau sportif pour répondre aux besoins d'une population renouvelée



Un cadre de vie agréable, la nature aux portes du village



Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels

Promouvoir un développement urbain plus compact tout en améliorant sa qualité

Les espaces agricoles et naturels constituent un enjeu pour l'économie et l'identité de la commune. Leur préservation sera assurée par des délimitations claires et cohérentes.

Dans une recherche d'économie du foncier agricole, la révision du PLU offre l'opportunité de réinterroger le dimensionnement du zonage du PLU de 2007, notamment des secteurs correspondant à une extension du tissu urbain.

Compte tenu des valeurs de densité recommandées par le Scot de l'agglomération lyonnaise, le dimensionnement global des zones constructibles au PLU de 2007 peut être rationalisé tout en permettant à la commune d'atteindre l'objectif démographique d'environ 3 500 habitants à terme, fixé dans le scénario « village densifié ».

Aussi, au nom des principes de consommation raisonnable de l'espace et de qualité de vie, le projet d'aménagement et de développement durables conduit au réajustement d'une partie des zones préalablement dédiées à des perspectives futures d'urbanisation. Un objectif de diminution de 15% de la consommation de foncier est fixé pour ce PLU, par rapport à la consommation constatée entre 2000 et 2010.

Le PLU doit déterminer, au regard des besoins de développement identifiés aujourd'hui, les secteurs ouverts à l'urbanisation dans un temps déterminé, en général une période de dix ans.

Il devra évoluer en fonction des dynamiques économiques et démographiques futures.

Privilégier le développement par la réhabilitation du bâti ancien dégradé et par l'urbanisation d'espaces libres à l'intérieur du tissu urbain

Réhabilitation des logements anciens

Le centre-bourg est particulièrement concerné par la problématique du bâti ancien dégradé. En plus de permettre l'accueil de nouveaux habitants sans consommation supplémentaire d'espace, la valorisation de ce patrimoine est un enjeu majeur de qualité de vie des habitants et de requalification des espaces publics.

Identifier en premier lieu les zones à urbaniser dans les secteurs non bâtis au cœur du tissu urbain

Le développement du village a laissé d'importants gisements fonciers au cœur du tissu urbain. Compte tenu du contexte législatif et des orientations supra-communales, le PLU prévoit l'urbanisation de ces gisements. Le plus central fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation impliquant un niveau élevé d'intensité. Ils sont en effet desservis par les réseaux de voiries, d'électricité, d'eau potable et d'assainissement et se situent à proximité des commerces et des services.

Un effort particulier de développement est à produire sur ces secteurs, qui participeront au renforcement de la centralité du village.

Assurer un développement urbain en continuité du tissu urbain existant

Une partie de l'urbanisation pourra se faire en extension du tissu urbain existant. Elle viendra compléter le développement du centre-bourg.

Cette extension s'inscrira en cohérence avec le tissu urbain existant.

Assurer des transitions paysagères entre le tissu urbain et les espaces naturels et agricoles

Parmi les aménagements à venir, notamment les programmes de logements, certains seront implantés en lisière d'espaces agricoles ou naturels.

La composition de ces secteurs fera l'objet d'une approche spécifique, au sein des Orientations d'aménagement et de programmation, pour garantir leur bonne insertion paysagère et traduire un effet de transition vers le secteur urbanisé.

Toute extension du centre-bourg devra être envisagée de façon à conforter la limite avec les zones agricoles ou naturelles. Des prescriptions et des orientations d'aménagement permettront de clarifier ces limites pour quelques secteurs en particulier.

Le PLU prévoit des projets d'aménagement de grande qualité, évitant les effets de rupture paysagère avec les espaces naturels et agricoles.

Logements collectifs en construction sur la Grande Rue



Un village renouvelé : promouvoir un habitat mixte, compact et économe en énergie

Un parc de logements plus mixte permettant un véritable parcours résidentiel

Renforcer la part du logement locatif privé et conventionné

Le PLU favorise une plus grande proportion de logements conventionnés.

Il en prévoit notamment la création dans des secteurs situés à proximité des commerces, des services et des transports en communs. Deux sites sont à privilégier pour ces implantations, à savoir la partie du secteur « petite côte » la plus proche de la montée du Roy, et le secteur situé entre les rues de la Champie, du Dauphiné et de la Plaine.

Dans le centre-bourg et ses extensions immédiates, le PLU encourage le développement du logement collectif.

Diversifier les formes d'habitat

Depuis les années 1980, la production de logements à Toussieu a été dominée par la maison individuelle. Celle-ci répond à une demande encore persistante mais comporte un risque d'homogénéisation de l'aspect bâti environnant. Elle a aussi pour conséquence une consommation importante d'espace.

Le PLU inscrit donc la production de logements dans une dynamique renouvelée. Il tend à promouvoir des formes d'habitat diversifiées garantissant les conditions de la qualité de vie recherchée par les nouveaux arrivants.

Seront privilégiées les formes d'habitat collectif et individuel groupé en renouvellement et en intensification du centre-bourg. Les secteurs plus éloignés alterneront entre des formes d'habitat de type individuel groupé et individuel pur.

Équilibrer le parc de logements

Le PLU recommande la production de logements de petite taille dans l'objectif de diversifier le parc de logements et de répondre aux besoins de desserrement des ménages et de décohabitation.

Les grandes typologies sont en effet particulièrement représentées dans un parc de logements qui pourrait être plus équilibré, afin de correspondre à la diversité des situations sociales et familiales.

Le PLU favorise donc la réalisation de typologies différenciées de logements dans les nouvelles constructions de logements collectifs.

Prendre en compte le vieillissement de la population

En 2007, près d'un Toussillard sur cinq a plus de 60 ans. La tendance observée ces dernières années est à l'augmentation de la part de cette catégorie d'âge.

Ce phénomène de vieillissement de la population rend nécessaire la prise en compte de l'accessibilité des logements pour les personnes à mobilité réduite, notamment les personnes âgées. Il s'agit d'un des facteurs du maintien à domicile que le PLU soutient par ses dispositions.

La commune a d'ores et déjà pris la mesure de cette nécessité, comme en témoigne la livraison en 2012 d'un ensemble de logements collectifs. Situé dans le centre-bourg, il est adapté aux besoins des personnes âgées, tant par la taille que par l'accessibilité de ces logements.

Vers un parc de logements plus économe en énergie fossile (gaz, pétrole)

La commune de Toussieu porte la volonté de mettre en œuvre un urbanisme respectueux de l'environnement. Le choix de la compacité et de la proximité entre habitat, services, commerces et équipements publics permettra d'atteindre cet objectif.

Cet engagement se traduit également par une adaptation progressive de l'habitat vers des logements économes en énergie. Il s'agit également de mettre en place des dispositions visant à impulser une conception du bâti plus sobre en énergie fossile.

Susciter les économies d'énergies

L'énergie la moins coûteuse et la plus propre est celle que l'on n'utilise pas. Fort de ces principes, le PLU prévoit par exemple que les implantations de bâtiments privilégient l'orientation la plus favorable à l'éclairage naturel et à la protection des vents dominants.

Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables

La commune de Toussieu participe, à sa mesure, à la préservation des sources d'énergies fossiles. Elle encourage, par son PLU, la performance énergétique des bâtiments, ainsi que l'utilisation d'énergies renouvelables.

A cette fin, il permet aux bâtiments vertueux de bénéficier d'une possibilité d'adaptation des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols.



**Diversification des formes d'habitat.
Ici, habitat individuel groupé,
secteur de la Petite Côte.**

Promouvoir une mobilité de proximité, intégrée à la vie des habitants de Toussieu

La qualité de l'accessibilité automobile de Toussieu a contribué à son développement. Pour les habitants, c'est un atout certain.

Cependant, la commune est également dotée d'équipements de proximité qui génèrent des déplacements de courte distance et pour lesquels il s'agit de conforter les usages de la marche à pied et du vélo.

L'objectif est de mettre en œuvre une cohabitation harmonieuse des différents modes de transport, au bénéfice des piétons et des cyclistes. Il s'agit donc de concevoir des aménagements spécifiques aux modes doux mais également d'agir sur l'espace public et le développement urbain en général.

Un village de la proximité, avec des aménagements urbains propices aux modes doux

Développer le bâti en privilégiant la proximité aux équipements, commerces et services, pour limiter les besoins de déplacements quotidiens motorisés

Le PLU affirme un urbanisme plus intense. Il vise à restituer une fonction centrale aux traversées du centre-bourg et à rendre les déplacements en modes doux plus agréables et plus sûrs pour les déplacements de proximité. La cohabitation des différents modes de transport en sera améliorée.

Dans cette perspective, le PLU privilégie l'intensification du tissu urbain existant, dans le cadre d'une composition urbaine qui favorise le maintien de la qualité de vie locale (présence végétale, résidentialité, calme).

Apaiser la circulation automobile et aménager la voirie au profit du piéton dans le cœur de village

Limiter les besoins en déplacements motorisés n'est pas suffisant si la qualité des cheminements est dissuasive. Le PLU affirme la nécessité de limiter les vitesses de circulation automobile en traversée du centre-bourg et de redéfinir l'espace au bénéfice des piétons et des cyclistes.

Le précédent PLU intégrait des emplacements réservés à l'élargissement de nombreuses voiries, le plus souvent à huit mètres. Il apparaît aujourd'hui que les besoins en termes de déplacements sont de nature à envisager l'évolution de ces emplacements réservés, à la faveur de mobilités apaisées.

Des « zones résidentielles apaisées » sont mises en place pour abaisser la vitesse réglementaire à 30 km/h sur le réseau secondaire et à tout nouveau secteur faisant l'objet d'une politique d'intensification résidentielle.

Le PLU prévoit également la réalisation de zones de rencontre dans le cœur de village, au bénéfice des piétons et cyclistes. Elles visent à favoriser une cohabitation plus harmonieuse avec les automobilistes. Conforter des espaces de déambulation et de rencontre dans le cœur de village contribue également à la vitalité économique de la commune.

L'enjeu est de doter progressivement les rues de Toussieu des aménagements nécessaires au cheminement agréable et sécurisé des piétons et des cyclistes, confortant ainsi l'utilisation des modes doux pour les déplacements de courte distance.

Rapprocher les différents quartiers par un réseau de cheminements doux

Il s'agit d'inciter au développement de cheminements piétonniers dans les zones d'urbanisation future, à l'instar des aménagements piétonniers réalisés dans le lotissement de la Bonnetière. L'enjeu est de favoriser les liaisons « douces » inter-quartiers et de donner envie aux habitants de se déplacer à pied ou en vélo.

Le PLU propose de poursuivre le développement d'un réseau de cheminements lisibles et de qualité, en développant et en aménageant des continuités piétonnières à partir des cheminements existants au sein de la commune. Des liaisons entre le plateau et le centre-bourg d'une part, et entre le centre-bourg et la partie sud du village d'autre part, pourront être créées.

Vers un meilleur partage des espaces publics

Hierarchiser le réseau de voirie

Pour promouvoir un meilleur partage des espaces publics, il est nécessaire de hiérarchiser la vocation des voies qui traversent la commune et de définir les principes d'aménagement correspondant. Proposition de hiérarchisation du réseau de voirie :

- Les grandes voies de distribution supportent le trafic intercommunale en reliant les différentes polarités urbaines de l'agglomération.
- Les voies de liaison entre communes constituent les voies structurantes de Toussieu qui la relie aux communes limitrophes ou aux voies de niveau supérieur. La RD 147 - ou Grande Rue - dispose d'un statut particulier car son rôle structurant sur le plan routier ne doit pas occulter sa fonction de centralité commerciale et de services dans le cœur de village.
- Les voies de liaison inter-quartier relient les différents quartiers de la commune aux voies de niveau supérieur.
- Les autres voies, parfois en impasse, sont les voies de desserte qui permettent d'accéder à un lieu précis.

Sur la base de cette hiérarchisation, il est possible de définir des modalités d'aménagement différenciées et de les intégrer dans une charte d'aménagement des espaces publics annexée au PLU.

Mieux gérer le stationnement dans le cœur de village

Le PLU affirme la volonté de desserrer l'étreinte du stationnement automobile dans le centre du village au profit d'espaces publics de qualité. L'enjeu est ainsi de favoriser l'urbanité au cœur de Toussieu, en dégagant une partie de l'espace public de l'emprise de la voiture. L'objectif est d'aménager un espace de rencontre et de conforter les déplacements piétons dans le centre-bourg.

Le PLU permet de développer le stationnement sur les rives de voirie dans le centre-bourg, à l'occasion des réaménagements routiers.

Le stationnement en rive, dans une structure viaire telle que celle de Toussieu, offre une meilleure distribution des espaces de stationnement. Il répond aux besoins des ménages ne disposant pas d'emplacements privés suffisants.

Par ailleurs, il constitue un élément de régulation de la vitesse des véhicules en traversée du village, sans altération de la fonction de circulation. Ceci a pour effet de limiter également les nuisances sonores, là où d'autres dispositifs de réduction de la vitesse sont moins performants (dos d'âne, coussin berlinois, etc.).

Inscrire Toussieu dans l'évolution du système de mobilités à l'échelle de l'agglomération lyonnaise

Rendre effective la mise en œuvre de la liaison verte Parilly-Porte de l'Isère

Le PLU prend en compte le projet de liaison verte du Scot permettant de relier le parc de Parilly à la communauté d'agglomération de la Porte de l'Isère.

Améliorer l'accès à la gare de Toussieu-Chandieu

Dans la perspective de la réouverture de la gare de Toussieu-Chandieu, le PLU affirme la nécessité d'améliorer l'accès à ce futur pôle de déplacements. Des solutions de rabattements devront être trouvées à l'échelle intercommunale, en cohérence avec les instances départementales et régionales, compétentes en matière de déplacements.

Grande Rue : l'apaisement des circulations est un enjeu important pour l'amélioration de la qualité de vie et le développement de la marche à pied



De nombreuses « dents creuses » du centre-bourg sont utilisées pour le besoin du stationnement des automobiles au cœur du village



L'agriculture au cœur du développement socio-économique de Toussieu

Une stratégie durable de protection de l'agriculture doit être mise en œuvre pour accompagner cette activité économique. Elle doit également permettre son maintien, dans une commune qui fonde son identité sur un caractère encore très agricole. La réalisation des objectifs d'urbanisation de Toussieu ne doit donc pas se faire au détriment de l'activité agricole mais bien en complémentarité.

Donner à l'activité agricole les moyens de sa pérennisation

Le maintien des exploitations agricoles de la commune passe avant tout par une protection à long terme des parcelles d'exploitations et du foncier occupé par l'agriculture. Le PLU fait le choix de conserver une agriculture forte. Le maintien de cette activité agricole devient un objectif majeur de la maîtrise de l'urbanisation de Toussieu.

Trois entités agricoles cohérentes sont à considérer plus particulièrement : le plateau de Mions-Toussieu, la plaine de Chandieu et la plaine de l'Ozon.

Pour maintenir l'activité agricole, le PLU fait le choix de :

- modérer la consommation d'espaces agricoles par des ouvertures à l'urbanisation en adéquation avec les objectifs de développement ;
- permettre la circulation sécurisée des engins agricoles en prenant des dispositions d'urbanisme ; telles que le dimensionnement adapté des voies communales desservant les zones agricoles.
- ne pas entraver la modernisation ou la construction de nouveaux sièges d'exploitation et assurer leur bonne cohabitation avec les tissus urbains à proximité : zones de contact des bâtiments d'élevage et exploitation au cœur du tissu urbain.

La fonction conservatoire du PLU, en matière de préservation des boisements et des espaces naturels et agricoles, est rappelée par le Grenelle de l'environnement.

Le Scot de l'agglomération lyonnaise reprend par ailleurs la disposition de la DTA portant sur la préservation nécessaire d'une continuité non bâtie entre Toussieu et Saint-Pierre-de-Chandieu, précisément entre les secteurs de Bellegarde et des Quatre Chênes.

Il s'agit alors de rendre lisible la trame verte de Toussieu et d'envisager sa mise en valeur : préservation des continuités écologiques, végétalisation des espaces publics, cheminements de loisirs et de découverte, valorisation de l'activité agricole.

La proximité de Toussieu avec la nature, l'agriculture et les espaces boisés sont autant d'atouts essentiels pour le projet d'aménagement de ce territoire.

L'agriculture : une activité importante et structurante pour le territoire communal



La biodiversité et les milieux naturels, clef de voûte d'un projet d'aménagement équilibré

Consolider la ceinture verte de Toussieu

Les espaces naturels, agricoles ou forestiers sont porteurs de fonctions écologiques, paysagères, économiques et récréatives. Au-delà de leur richesse intrinsèque, ils valent par leur complémentarité. Ainsi le principe de ceinture verte de Toussieu prend corps dès lors que la continuité entre ces différents types d'espaces est assurée. Le PLU veillera à maintenir les différentes entités agricoles et naturelles de Toussieu constitutives de cette ceinture verte si caractéristique du village.

A cette fin, il adopte les orientations suivantes :

- protéger les milieux naturels remarquables, les secteurs boisés et les espaces de nature ordinaire ;
- préserver les continuités écologiques identifiées dans le diagnostic ;
- maintenir les ambiances bocagères par la protection du réseau structurant de haies identifié dans le diagnostic ;
- favoriser la végétalisation du tissu urbain et la biodiversité dans les espaces privés.

Maintenir la qualité de la ressource en eau potable

L'eau potable de l'agglomération lyonnaise a deux origines principales : la nappe alluviale du Rhône et la nappe de l'Est lyonnais. La préservation de la ressource en eau, actuelle et future, est essentielle pour assurer un développement harmonieux entre les territoires urbanisés et leur environnement naturel. Altérer sa qualité conduirait à rendre plus coûteuse l'utilisation que nous en faisons, voire à mettre en péril une condition essentielle du développement urbain.

Située sur un des couloirs de la nappe de l'Est lyonnais et concernée par deux périmètres de protection de captage, la commune de Toussieu se doit donc de sécuriser cette ressource en eau potable.

En conséquence, les orientations du PLU sont les suivantes :

- des analyses environnementales accompagnent les orientations d'aménagement et de programmation ;
- prendre en compte les orientations du Sage visant le maintien de la bonne qualité des eaux (nappe de l'Est lyonnais et points de captage).

La côtière boisée, une des continuités écologiques à préserver



Réaffirmer l'identité de Toussieu autour de ses patrimoines bâtis et paysagers

L'église date du XIX^e siècle : un signal fort à l'entrée est du centre-bourg



Le « château », une ancienne maison forte datant du XIII^e siècle



Préserver et valoriser les éléments constitutifs de la structure historique du village

La réalisation d'un développement urbain de qualité est aujourd'hui indissociable d'une plus grande prise en considération du patrimoine bâti, héritage reçu et à transmettre, porteur d'histoire et d'identité. A partir de la reconnaissance de cet héritage, peut se définir une évolution des différents tissus de la commune, dans laquelle la création contemporaine, qu'il faut promouvoir, prendra du sens par les liens qu'elle saura tisser avec ce patrimoine.

Le PLU prend en compte le patrimoine bâti communal et assure sa préservation.

Conserver le capital paysager existant

La géographie de Toussieu, l'histoire de son occupation humaine et des particularités régionales en termes de pratiques culturelles ou de patrimoine architectural ont contribué à offrir à la commune des paysages de qualité et diversifiés : plateau de Mions, ceinture boisée, plaine de Toussieu-Chandieu.

La prégnance de ces paysages reste forte, malgré le caractère dorénavant plus périurbain que rural de Toussieu. Au cours des dernières décennies, la pression urbaine, la standardisation de l'urbanisation et des logiques fonctionnalistes auraient pu entamer la qualité de ces paysages et la lisibilité du territoire dans lesquels ils s'ancrent. Toussieu bénéficie encore de sites de grande richesse qu'il convient non seulement de préserver mais aussi de valoriser.

Ces paysages sont une composante importante de la structuration de la commune et partie intégrante d'un cadre de vie de qualité.

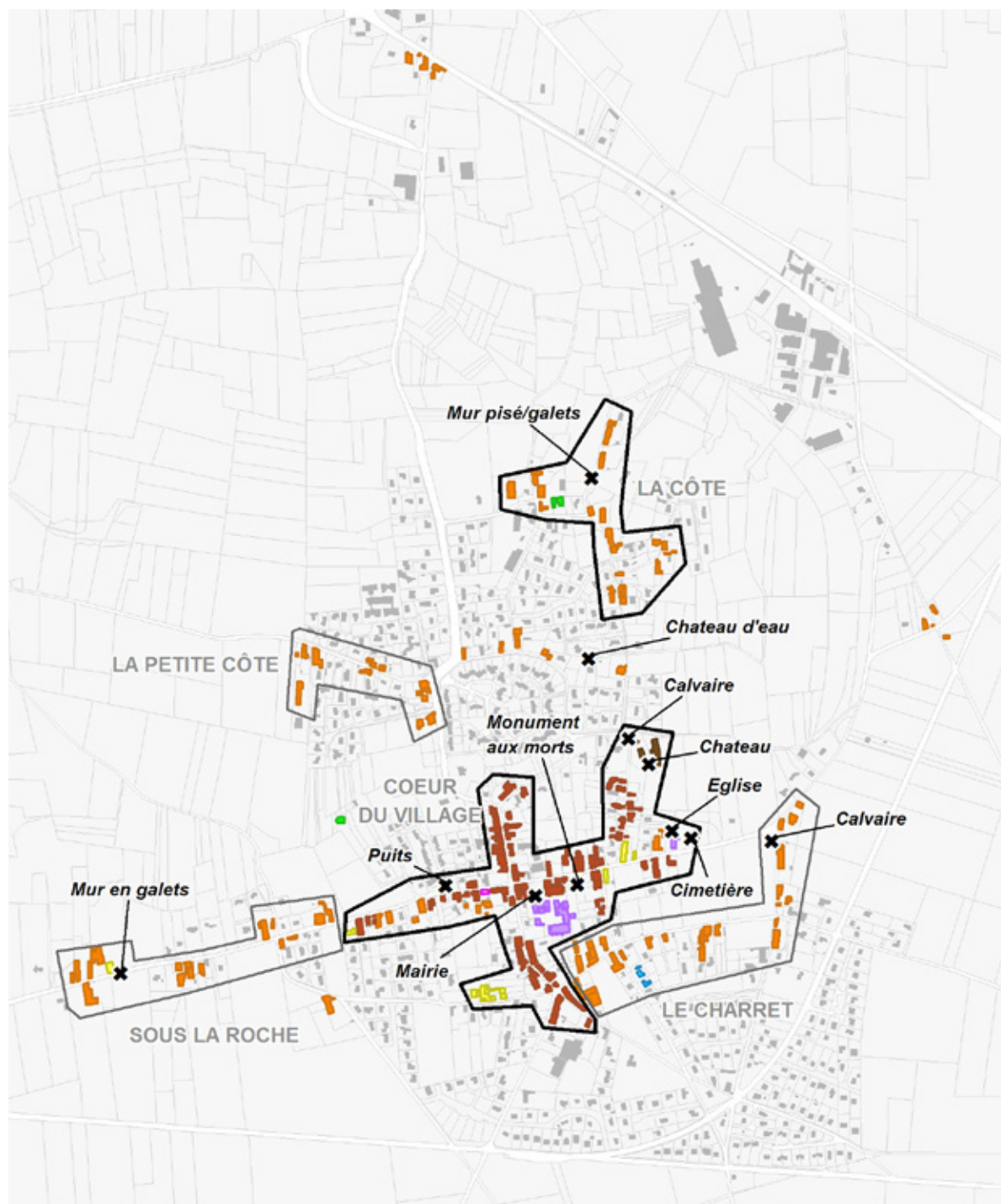
Le PLU doit donc chercher à révéler et à prendre en considération les paysages dans le développement de la commune au travers des axes suivants :

- définir les limites entre les espaces bâtis et les espaces naturels, au regard, notamment de leurs relations avec le grand paysage ;
- préserver les valeurs paysagères liées à la ligne de crête et à la côtière, et les préserver totalement en amont et en aval de la partie urbanisée du centre-bourg ;
- assurer l'intégration des bâtiments d'exploitation agricoles et de leurs abords dans le paysage de la commune.

La ceinture verte du plateau : un atout pour la trame paysagère de la commune



Toussieu : un tissu bâti porteur de patrimoine



- Patrimoine d'intérêt collectif
(bâtiment religieux, bâtiment administratif, monument commémoratif)
- Patrimoine industriel
- Habitat pavillonnaire ancien de caractère, architecture singulière
- Habitat contemporain de caractère, architecture singulière
- Maison forte
- Maison bourgeoise
- Habitat rural ancien
(ferme, maison rurale, issu de hameau)
- Habitat de centre historique
(habitat regroupé, village-rue, tissu de faubourg)

- secteur d'intensité patrimoniale
- secteur de patrimoine diffus

Un village actif : préserver, renforcer et diversifier les activités économiques

Favoriser la présence d'activités au cœur du tissu urbain

Offrir les conditions favorables à l'installation et au maintien d'activités dans les secteurs bâtis

Toussieu est située à proximité immédiate de pôles d'emplois importants que sont la zone d'activités de Saint-Pierre-de-Chandieu et le parc d'affaires du Val d'Ozon (Chapotin). La commune dispose également de deux zones d'activités sur son territoire, le parc d'activités Logis Neuf et la zone d'activités du Bois Chevrier. L'agriculture est également une des activités marquantes de la commune, contribuant à l'identité locale. La proximité avec le bassin de consommation lyonnais renforce son potentiel de développement, par la voie des circuits courts de distribution notamment.

Encourager la mixité des fonctions

Si la proximité d'activités économiques n'implique pas automatiquement une limitation de la distance dans les déplacements domicile-travail, elle contribue toutefois au dynamisme économique local et à l'attractivité du territoire.

Ainsi, afin de favoriser cette proximité et de maintenir le dynamisme économique local, le PLU encourage la mixité des fonctions urbaines. Il autorise les activités (services, artisanat, commerce) dans les zones d'habitat du centre-bourg et dans ses extensions immédiates, sous conditions de taille et d'absence de nuisance.

Renforcer l'attractivité des zones d'activités dédiées

Promouvoir une meilleure intégration paysagère des zones d'activités de Logis Neuf et de Bois Chevrier

Les zones d'activités présentes sur le territoire communal, dont le développement est aujourd'hui presque achevé, disposent de marges d'amélioration quant à la qualité de leur insertion paysagère.

Cette qualité impacte directement la visibilité et l'attractivité des activités qui s'y trouvent, mais aussi l'image de marque de la commune.

L'harmonisation de l'aspect extérieur des constructions (architecture, colorimétrie, végétalisation) dans les zones d'activités est une problématique que le PLU traite par un renforcement des exigences relatives à leur insertion paysagère.

Enfin, le renforcement de l'attractivité de ces zones passe aussi par leur facilité d'accès, que le PLU renforcera.

Permettre l'évolutivité de l'occupation des zones d'activités, dans la perspective du développement du site économique métropolitain des Portes du Dauphiné

Les modulations conjoncturelles de l'économie rendent nécessaire une capacité d'évolution des sites dédiés. Ils doivent pouvoir s'adapter dans le temps à des activités de différentes natures.

Pour ne pas contraindre cette capacité d'évolution, le PLU rend possible l'accueil d'équipements et de services au sein des zones d'activités.

La commune a su préserver un tissu de petits commerces



**Améliorer l'intégration paysagère des zones d'activités,
ZA du Bois Chevrier**



COMMUNE DE TOUSSIEU

Plan local d'Urbanisme







Illustration des projets orientations du PADD

Mars 2012





UNE QUALITE DE VIE ENRICHIE ET UNE POPULATION RENFORCEE

-  Tissu urbain diversifié
-  Renforcer le centre-bourg (administration, commerces, services)
-  Privilégier un développement à partir du centre-bourg
-  Limites fixes de l'urbanisation
-  Limites de l'urbanisation à construire
-  Renforcer et valoriser les équipements de proximité, notamment de loisirs




PROMOUVOIR UNE MOBILITE DE PROXIMITE, INTEGREE A LA VIE DE LA COMMUNE

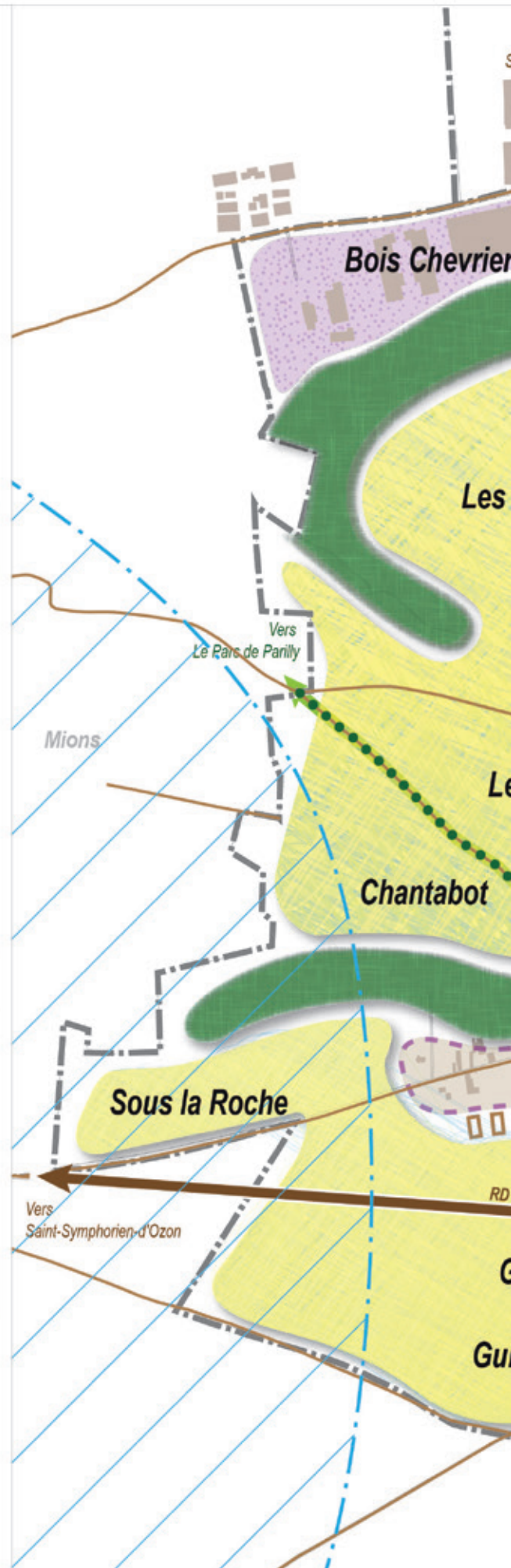
-  Développer des espaces publics dans les secteurs habités
-  Apaiser la circulation dans la traversée des secteurs habités notamment du centre-bourg
-  Renforcer la qualité et la continuité des cheminements doux existant entre le plateau et le centre-bourg
-  Créer des continuités piétonnes entre le centre-bourg et le sud-est du village
-  Liaison verte d'agglomération
-  Traiter les principaux obstacles à la continuité de la liaison verte

PRESERVER ET RENFORCER LA PRESENCE ET LA DIVERSITE DES ACTIVITES ECONOMIQUES

-  Donner à l'activité agricole les moyens de sa pérennisation
-  Qualifier l'entrée nord du territoire en cohérence avec les communes riveraines
-  Conforter les emplois au sein du tissu urbain
-  Améliorer la qualité paysagère des zones d'activités

LA BIODIVERSITE ET LES MILIEUX NATURELS, CLEF DE VOUTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT EQUILIBRE

-  Maintenir la vocation agricole des terres
-  Consolider la ceinture verte
-  Préserver la ressource naturelle en eau potable





Glossaire

Dent creuse¹ : terrain dans l'attente d'une construction, encadré de bâtiments déjà construits.

Densité² : rapport entre un indicateur statistique (population, logements, emploi, etc.) et une surface.

Densité de logements : rapport entre le nombre de logements et la surface de terrain occupée. Il est toutefois nécessaire d'être prudent quant à l'utilisation d'un tel ratio, qui ne constitue qu'une moyenne.

Décohabitation² : elle résulte du départ d'un membre du foyer (enfant prenant son indépendance, ascendant, ou une autre personne appartenant au ménage sans appartenir à la famille).

Desserrement des ménages² : il se traduit par la réduction du nombre moyen d'occupants par ménage.

Intensification du développement : développement quantitatif des fonctions urbaines garantissant le maintien d'une proximité entre habitat, activités et équipements, dans une enveloppe urbaine donnée.

Energie renouvelable³ : formes d'énergies dont la consommation ne diminue pas la ressource à l'échelle humaine. Il s'agit de l'énergie solaire (thermique ou photovoltaïque), de l'énergie éolienne, de l'énergie hydraulique, de la biomasse et de l'énergie géothermique.

Polarité urbaine⁴ : au sens du Scot de l'agglomération lyonnaise, une polarité urbaine constitue un secteur privilégié du développement urbain et est le lieu d'accueil préférentiel de grandes opérations d'habitat et d'équipements intermédiaires (cinémas, lycées, centres nautiques, pôles commerciaux, équipements sanitaires, équipements culturels).

En fonction de leur niveau de structuration, ces polarités sont considérées soit comme des polarités urbaines « relais », soit comme des polarités urbaines « d'agglomération ».

Renouvellement urbain¹ : dynamique d'évolution d'un tissu urbain, sur initiative privée ou publique, ayant pour effet une évolution de la forme urbaine par le biais d'opérations de démolition et de reconstruction, en complément d'une réhabilitation de l'habitat.

Réhabilitation² : procédure visant à la remise en état d'un bâtiment dans l'objectif d'une valorisation économique, pratique ou esthétique. En milieu rural, elle peut prendre plusieurs formes :

- réhabilitation de logement à l'initiative des habitants eux-mêmes, pour améliorer leur confort,
- réhabilitation par les propriétaires de locaux inutilisés pour les louer,
- réhabilitation par (ou pour) des citadins dans le but d'en faire leur résidence principale.

Sage : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux de l'Est lyonnais. C'est un instrument de planification d'une politique locale de l'eau, un « guide » de la gestion de l'eau pour les acteurs du territoire concerné. Il se traduit par un document avec lequel le PLU doit être compatible.

Tissu urbain² : il se compose de l'ensemble des éléments physiques qui constituent la forme urbaine : le site, le réseau des voiries, la division parcellaire, le rapport entre les espaces bâtis et non bâtis, la dimension, les bâtiments, leur forme et leur style.

Zone urbaine⁵ : les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone à urbaniser⁶ : les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation 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 de programmation et le règlement.

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

¹ Vocabulaire et Morphologie - Espace urbain – Inventaire général des monuments et des richesses artistiques de la France – Editions du Patrimoine – 2003

² Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement – Sous la direction de Pierre Merlin et Françoise Choay – Editions PUF – 2009

³ www.wikipédia.org : énergie renouvelable

⁴ Scot 2030 - Agglomération lyonnaise – Document d'orientations générales – p.47 – 16/12/2010

⁵ Code l'urbanisme – article R123-5

⁶ Code de l'urbanisme – article R123-6

Agence d'urbanisme
pour le développement
de l'agglomération lyonnaise



18 rue du lac - BP 3129 - 69402 Lyon Cedex 03
Tél. 04 78 63 43 70 - Télécopie 04 78 63 40 83
www.urbalyon.org



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal approuvant le projet de PLU,
en date du 17/07/2014

Plan local d'urbanisme de **Toussieu** (69)

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Centre village

La petite côte

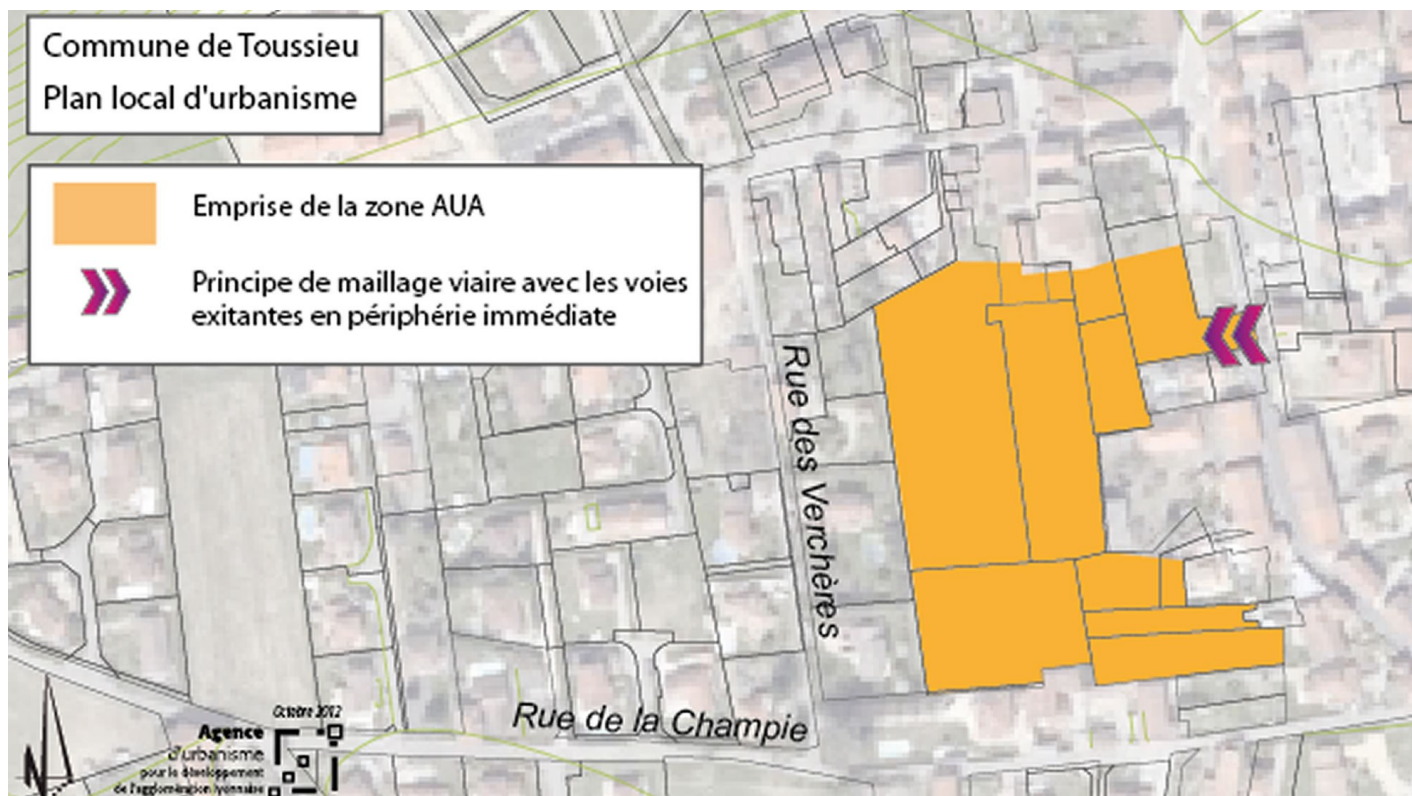
Champie est

Les côtières

RD147 - entrée ouest du village

Montée des Crozes

Révision n° **1**



Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur « Centre village »

Objectifs

- Assurer un développement cohérent du centre bourg, dont cette zone constitue le prolongement naturel.
- Ouvrir sur le village un site aujourd'hui clos et tourné sur lui-même.
- Maintenir la fonction existante d'aération du tissu urbain et de confort d'été.

Le site dans son contexte

La zone considérée constitue une enclave de 1,5 hectares non urbanisée au cœur du centre-bourg. Elle est située à proximité immédiate des commerces, équipements administratifs, scolaires et socio-culturels de la commune.

Cette zone AUA est constituée de parcelles privées et ne bénéficie pas d'une desserte suffisante en réseaux viaires pour être immédiatement ouverte à l'urbanisation. En effet, un seul accès viaire existe actuellement, à l'est sur la route de Saint-Pierre. Pour être considérée comme

suffisante, la desserte viaire du site devra bénéficier d'une liaison au sud, à l'ouest ou au nord.

Les principes et conditions de son développement

1 : L'ouverture à l'urbanisation de la zone est assujettie à la création d'une seconde liaison viaire, qui débouchera soit rue des Verchères, soit rue de la Champie, soit Grande Rue.

2 : La desserte viaire de la zone est assurée de façon à ne pas renforcer le trafic sur le carrefour de la route de Saint-Pierre et de la Grande Rue ;

3 : Les liaisons « modes doux » sont maximisées. Elles permettent de relier directement la zone aux équipements, commerces et services du centre bourg, ainsi qu'à l'ensemble du réseau de déplacements « modes doux » existant sur la commune ;

4 : L'intensité de la forme urbaine doit être suffisamment importante pour permettre le renforcement de la centralité du bourg. En harmonie avec

le cadre bâti, elle se traduit donc par un ratio d'au minimum 50 logements par hectare sur la partie bâtie de la zone.









5 : Cette densité de logements doit s'accompagner d'une forte proportion (40% env.) d'espaces verts plantés et végétalisés ;

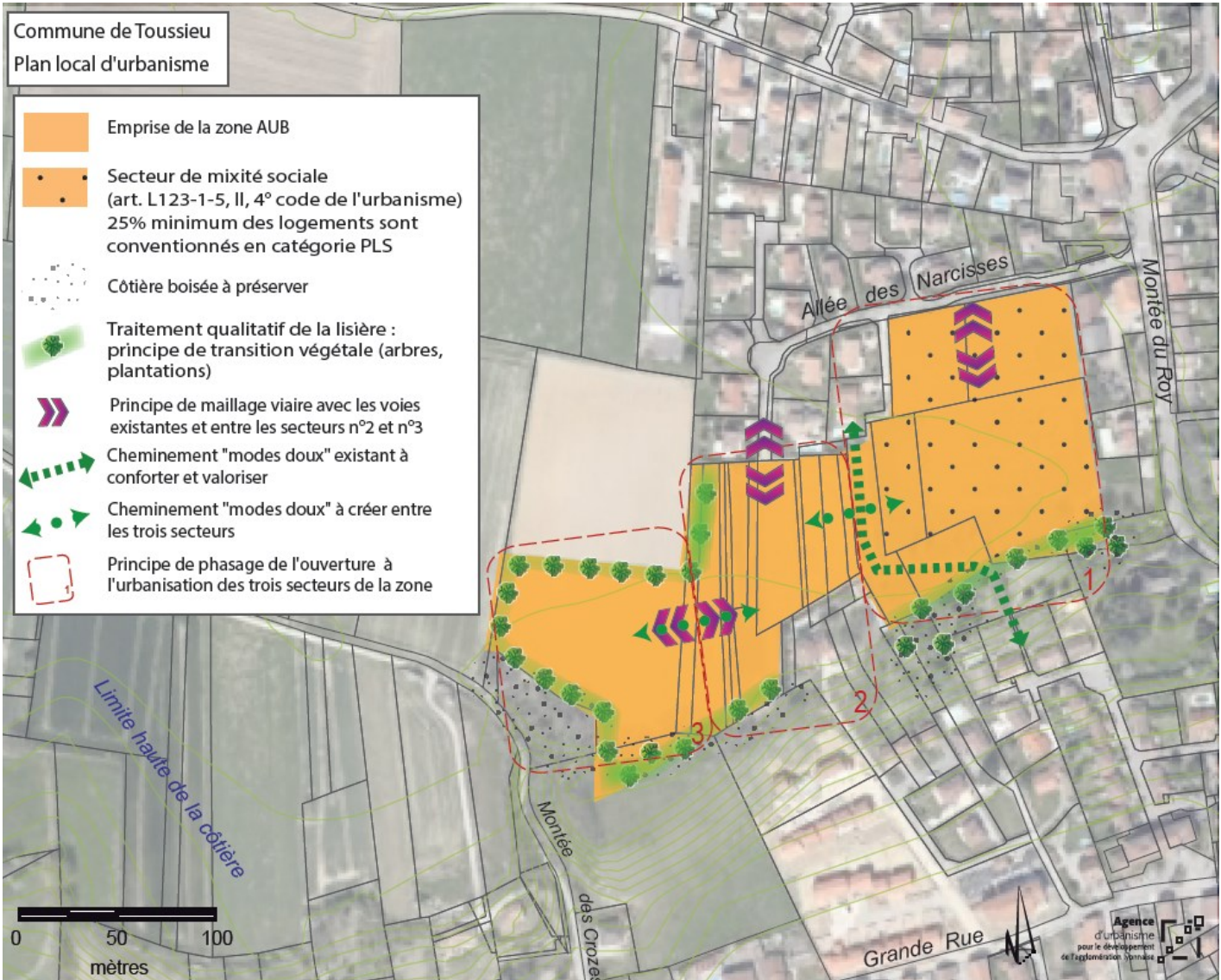
6 : Les formes de constructions favorables à l'utilisation des énergies renouvelables et aux économies d'énergie sont privilégiées.

7 : L'orientation du bâti doit être déterminée pour optimiser l'exposition des bâtiments à la lumière naturelle. La composition spatiale du site protège au mieux les bâtiments des vents froids.

8 : Pour faciliter la mise en place d'installations utilisant les énergies renouvelables, la volumétrie et la typologie des bâtiments favorisent les formes compactes, simples et la mitoyenneté des constructions.

Commune de Toussieu
Plan local d'urbanisme

-  Emprise de la zone AUB
-  Secteur de mixité sociale (art. L123-1-5, II, 4° code de l'urbanisme) 25% minimum des logements sont conventionnés en catégorie PLS
-  Côtière boisée à préserver
-  Traitement qualitatif de la lisière : principe de transition végétale (arbres, plantations)
-  Principe de maillage viaire avec les voies existantes et entre les secteurs n°2 et n°3
-  Cheminement "modes doux" existant à conforter et valoriser
-  Cheminement "modes doux" à créer entre les trois secteurs
-  Principe de phasage de l'ouverture à l'urbanisation des trois secteurs de la zone



Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur « Petite Côte »

Objectifs

- Structurer l'urbanisation de la partie ouest du plateau, en lien direct avec le centre bourg.
- Promouvoir une grande qualité d'insertion paysagère,
- Encourager des performances environnementales renforcées
- Favoriser la mixité sociale dans l'habitat et promouvoir l'accessibilité économique des logements.

Le site dans son contexte

Cette partie encore non urbanisée du plateau constitue une zone AUB d'une superficie de 4,2 hectares. Elle bénéficie d'une position de promontoire sur le village et d'une exposition dégagée au sud. Elle bénéficie de la présence de réseaux suffisamment dimensionnés pour permettre l'accueil de nouveaux logements dans des conditions de densité répondant aux objectifs du PADD.

Les principes et conditions de son développement

1 : La desserte viaire de la zone est

assurée par le nord, en accroche sur les voies existantes. La desserte du secteur n°3 est assurée à partir de la desserte viaire du secteur n°2.

2 : Les modes de déplacements doux sont encouragés par la valorisation de l'itinéraire existant, et par l'aménagement de liaisons « modes doux » entre les secteurs de la zone, qui bénéficieront ainsi d'un accès aisé et rapide au centre-bourg.

3 : Les boisements existants sont préservés le long de la ligne de crête, particulièrement sensibles d'un point de vue paysager. Les lisières de la zone avec les espaces agricoles et naturels font l'objet d'un traitement paysager spécifique : des plantations et boisements assurent une transition avec les secteurs bâtis, à l'intérieur de la zone. Aucune construction n'est édifée sur les limites ouest et sud de la zone.

4 : La densité de logements doit permettre le renforcement de la centralité, cette zone à proximité du centre-bourg disposant d'un important potentiel pour l'accueil de logements.

En harmonie avec le cadre bâti, une densité de l'ordre de 30 à 35 logements par hectare en secteur 1, 20 à 30 logements par hectare en secteur 2 et de 15 à 20 logements par hectare en secteur 3 est recherchée.

La mixité morphologique du bâti est

recherchée.

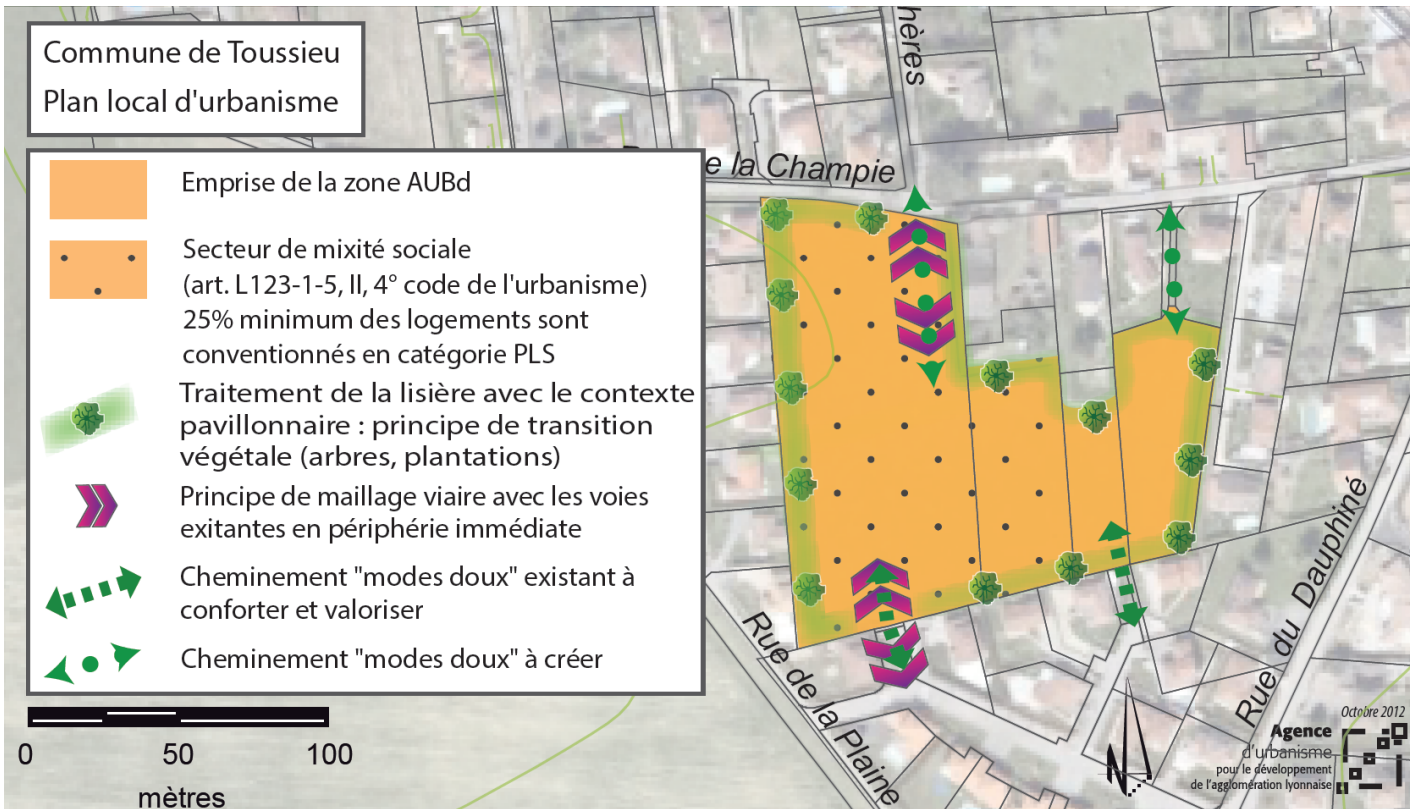
5 : La mixité sociale est favorisée par la production de logements accessibles : dans le secteur 1, à l'est du cheminement piétons, les programmes de logements devront compter un minimum de 25 % de logements conventionnés en catégories PLS.

6 : Un ou des espaces végétalisés collectifs mutualisés doivent être réalisés à l'échelle de la zone, et connectés aux cheminements « modes doux », définis à minima dans l'illustration graphique ci-contre.

7 : Les formes de constructions favorables à l'utilisation des énergies renouvelables et aux économies d'énergie sont privilégiées.

8 : L'orientation du bâti doit être déterminée pour optimiser l'exposition des bâtiments à la lumière naturelle. La composition spatiale du site protège au mieux les bâtiments des vents froids.

9 : Pour faciliter la mise en place d'installations utilisant les énergies renouvelables, la volumétrie et la typologie des bâtiments favorisent les formes compactes, simples et la mitoyenneté des constructions.



Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur « Champie est »

Objectif

- Structurer l'urbanisation d'une poche non bâtie en forte proximité du centre bourg.
- Promouvoir une grande qualité d'insertion paysagère,
- Encourager des performances environnementales renforcées
- Favoriser la mixité sociale dans l'habitat et promouvoir l'accessibilité économique des logements.

Le site dans son contexte

Cette emprise foncière non bâtie au sein de l'enveloppe urbaine constitue une zone AUBd d'une superficie de 2 hectares environ.

Elle est caractérisée par sa forte proximité avec le centre du village et ses équipements actuels et futurs (proximité de la zone UE en entrée ouest du centre).

Elle bénéficie de la présence de réseaux suffisamment dimensionnés pour permettre l'accueil de nouveaux logements et aménagements dans des

conditions d'intensité répondant aux objectifs du PADD.

Les principes et conditions de son développement

1 : La desserte viaire de la zone est assurée par le nord et le sud, en accroche sur les voies existantes : rue de la Champie et rue de la Plaine.

2 : Les modes de déplacements doux sont encouragés par la connexion de la zone avec les cheminements « modes doux » existants à sa périphérie immédiate, notamment en lien avec la rue de la Plaine et la rue de la Champie. Ces itinéraires sont poursuivis à l'intérieur de la zone.

3 : Les limites de la zone avec son contexte urbain pavillonnaire font l'objet d'une transition paysagère : des plantations et boisements assurent un tampon végétal avec les secteurs bâtis voisins. Aucune construction n'est édifiée sur les limites de la zone.

4 : Compte tenu du contexte urbain de la zone, l'intensité de son urbanisation en logements constituera une

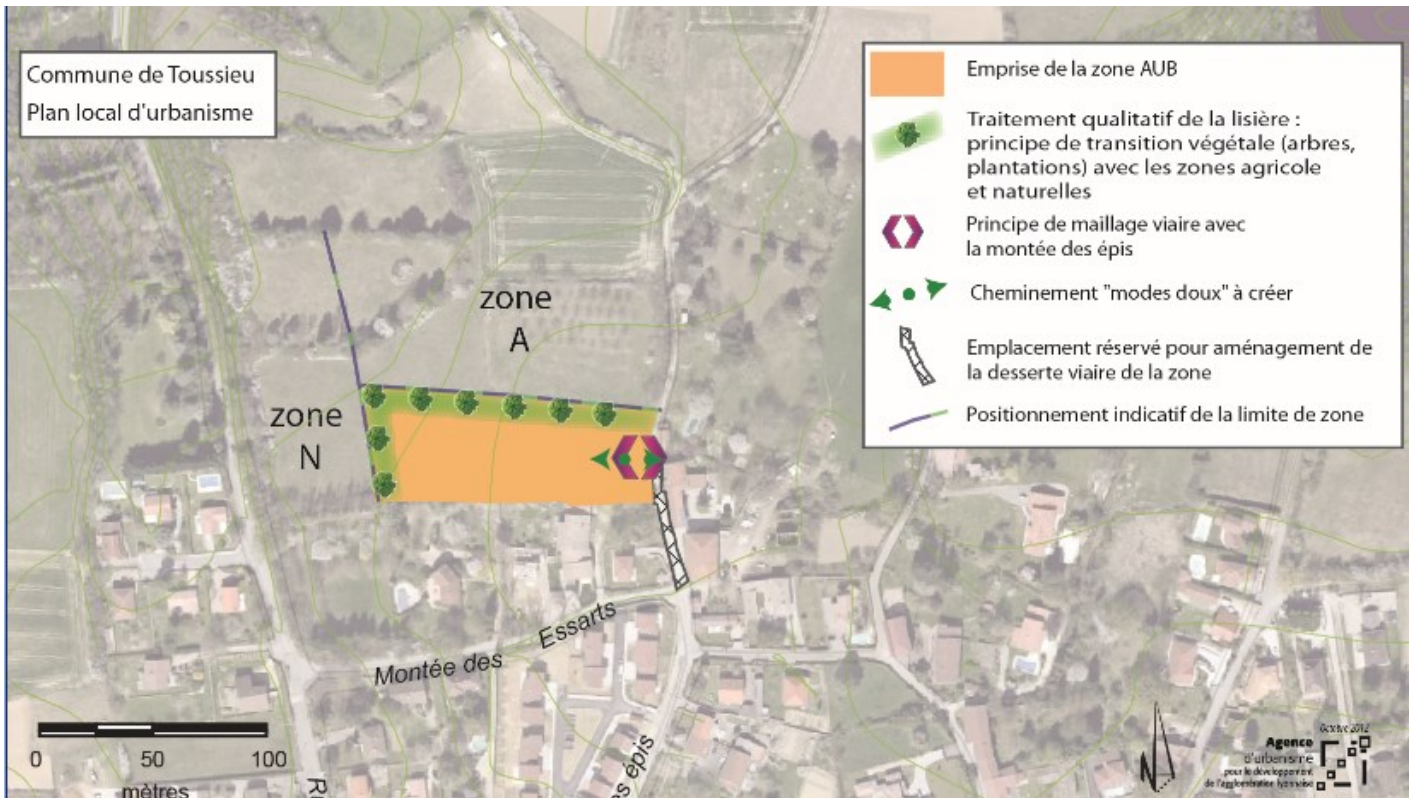
évolution vers plus de compacité.

Une intensité de l'ordre de 25 à 30 logements par hectare minimum ainsi qu'une mixité morphologique du bâti sont recherchées.

5 : La mixité sociale est favorisée par la production de logements accessibles : à l'intérieur du périmètre délimité graphiquement ci-contre, les programmes de logements devront compter un minimum de 25 % de logements conventionnés en catégories PLS.

6 : Les formes de constructions favorables à l'utilisation des énergies renouvelables et aux économies d'énergie sont privilégiées.

7 : L'orientation du bâti doit être déterminée pour optimiser l'exposition des bâtiments à la lumière naturelle. La composition spatiale du site protège au mieux les bâtiments des vents froids.



Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur « Les côtières »

Objectifs

- Structurer la limite nord de l'urbanisation sur le plateau.
- Promouvoir une grande qualité d'insertion paysagère, en lisière avec la zone agricole
- Encourager des performances environnementales renforcées

Le site dans son contexte

Cette partie encore non urbanisée du plateau constitue une zone AUB d'une superficie de 0,7 hectare.

Pour lui permettre de bénéficier d'une présence de réseaux suffisamment dimensionnés à sa proximité immédiate, un emplacement réservé (V20) est prévu pour l'aménagement de la voirie.

Les principes et conditions de son développement

1 : La desserte viaire de la zone est assurée via la montée des épis, dont le réaménagement jusqu'à la zone est traduit par un emplacement réservé.

2 : Les lisières de la zone avec les

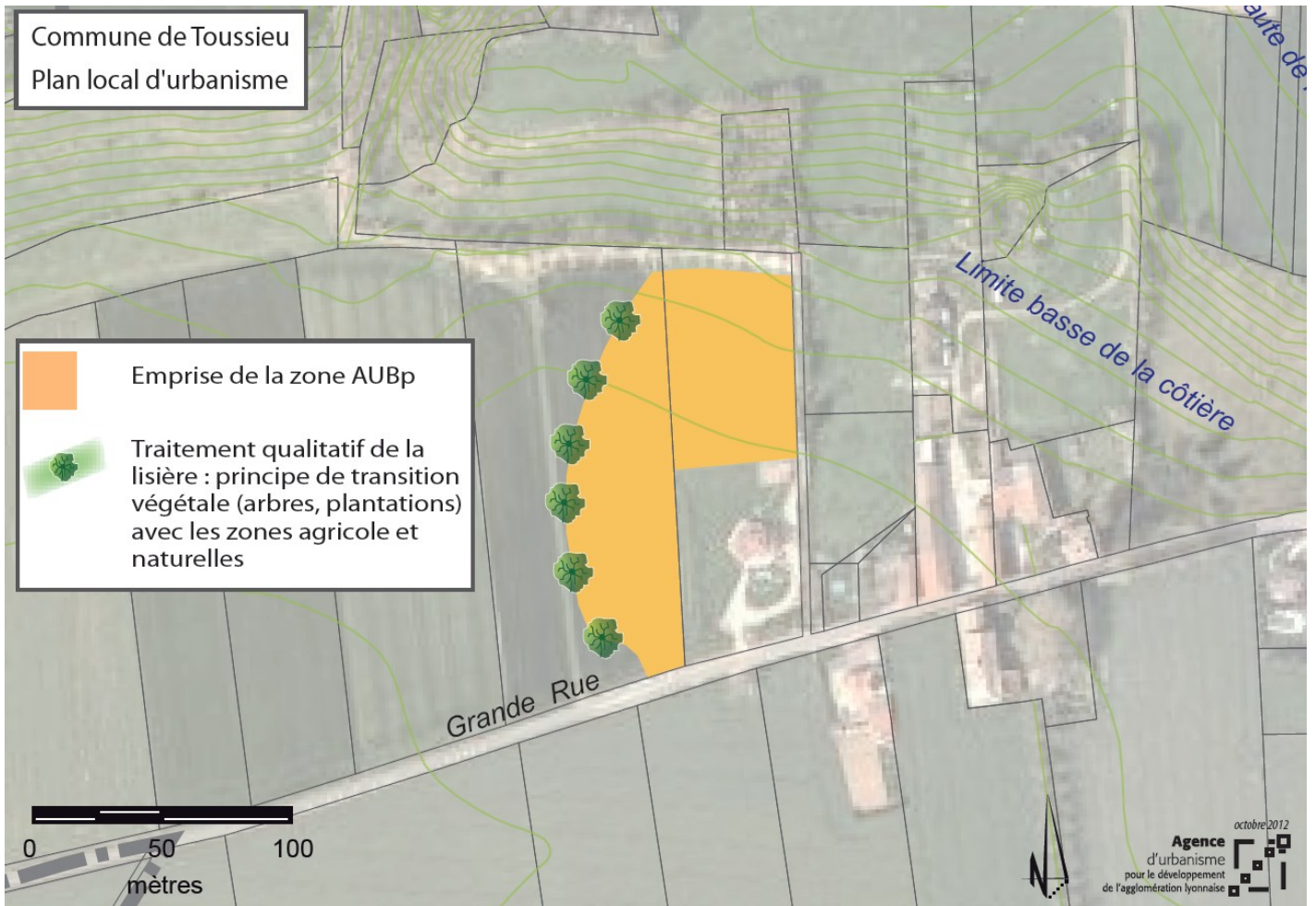
espaces agricoles font l'objet d'un traitement paysager spécifique : des plantations et boisements assurent une transition avec les secteurs bâtis, à l'intérieur de la zone. Aucune construction n'est édiflée sur les limites ouest et nord de la zone.

3 : En harmonie avec le cadre bâti, une intensité de l'ordre de 15 à 20 logements par hectare minimum ainsi qu'une mixité morphologique du bâti sont recherchées.

4 : Les formes de constructions favorables à l'utilisation des énergies renouvelables et aux économies d'énergie sont privilégiées.

5 : L'orientation du bâti doit être déterminée pour optimiser l'exposition des bâtiments à la lumière naturelle. La composition spatiale du site protège au mieux les bâtiments des vents froids.

6 : Pour faciliter la mise en place d'installations utilisant les énergies renouvelables, la volumétrie et la typologie des bâtiments favorisent les formes compactes, simples et la mitoyenneté des constructions.



Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur « RD147 - entrée ouest du village »

Objectifs

- Poser les principes qualitatifs d'aménagement de l'entrée ouest du village.
- Promouvoir une grande qualité d'insertion paysagère, en lisière avec les zones agricole et naturelle
- Encourager des performances environnementales renforcées

Le site dans son contexte

Cette zone AUBp d'une superficie de 1,3 hectare est située en entrée ouest du village, en bordure de la RD147.

Elle s'inscrit en frange de la partie urbanisée, et porte un enjeu qualitatif important en matière d'intégration paysagère.

Les principes et conditions de son développement

1 : Les lisières de la zone avec les espaces agricoles font l'objet d'un traitement paysager spécifique : des plantations et boisements assurent

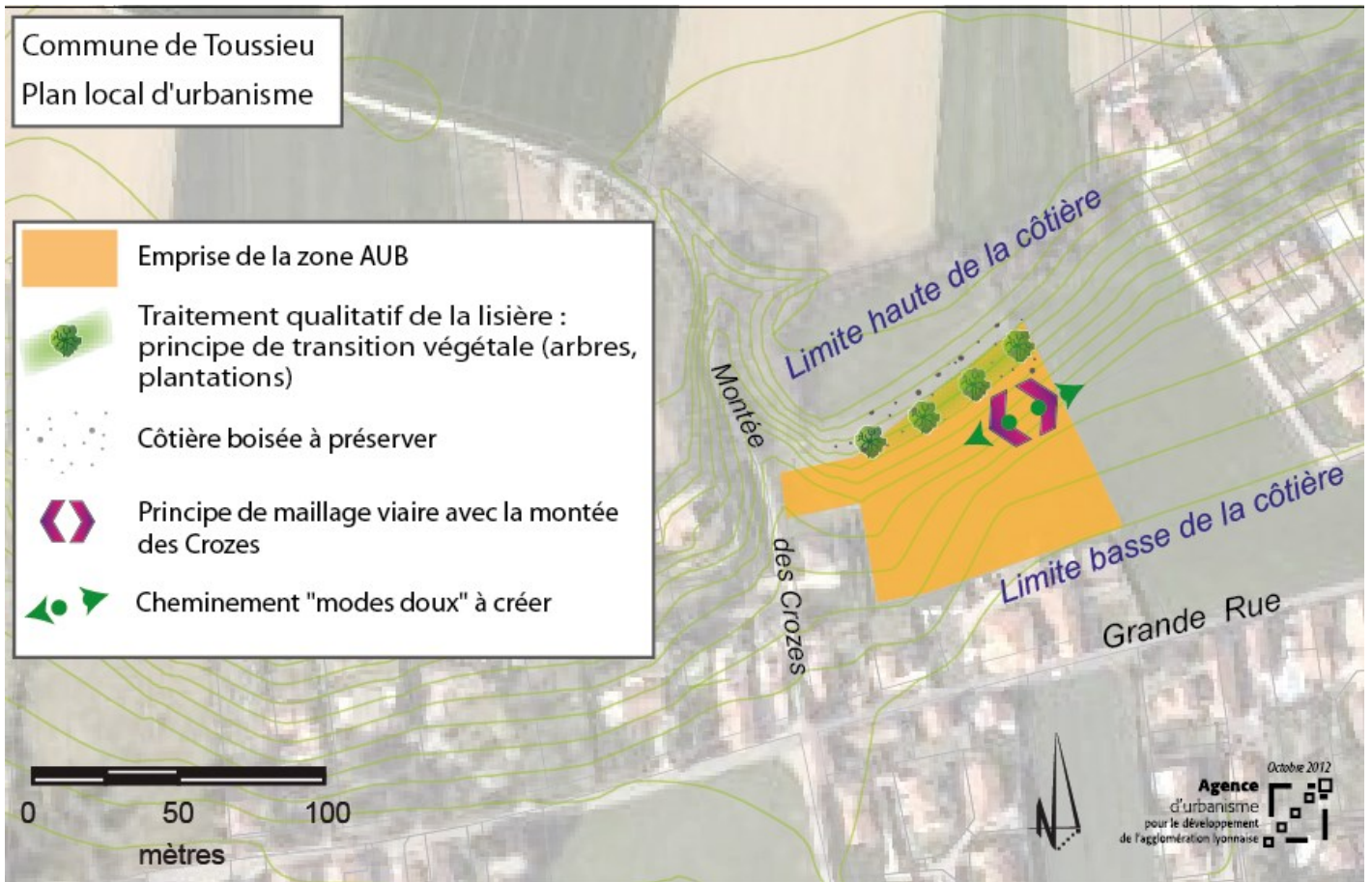
une transition avec les secteurs bâtis, à l'intérieur de la zone. Aucune construction n'est édifiée sur la limite ouest de la zone.

3 : En harmonie avec le cadre bâti, une intensité de l'ordre de 15 à 20 logements par hectare minimum ainsi qu'une mixité morphologique du bâti sont recherchées.

4 : Les formes de constructions favorables à l'utilisation des énergies renouvelables et aux économies d'énergie sont privilégiées.

5 : L'orientation du bâti doit être déterminée pour optimiser l'exposition des bâtiments à la lumière naturelle. La composition spatiale du site protège au mieux les bâtiments des vents froids.

6 : Pour faciliter la mise en place d'installations utilisant les énergies renouvelables, la volumétrie et la typologie des bâtiments favorisent les formes compactes, simples et la mitoyenneté des constructions.



Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur « Montée des Crozes »

Objectifs

- Structurer l'urbanisation de la partie ouest du plateau, en lien direct avec le centre bourg.
- Promouvoir une grande qualité d'insertion paysagère,
- Encourager des performances environnementales renforcées
- Favoriser la mixité sociale dans l'habitat et promouvoir l'accessibilité économique des logements.

Le site dans son contexte

Cette partie encore non urbanisée du plateau constitue une zone AUB d'une superficie de 0,7 hectare. Elle s'inscrit en milieu de coteau, en dessous de la ligne de crête entre deux secteurs urbanisés.

Son urbanisation complètera le développement de cette portion de l'entrée ouest du centre-village.

Les principes et conditions de son développement

1 : La desserte viaire de la zone est assurée la voie de desserte du lotissement « l'orée du village » à l'est de la zone.

2 : Les lisières de la zone avec la zones naturelle au nord font l'objet d'un traitement paysager basé sur la végétalisation. Aucune construction n'est édifée sur la limite nord de la zone. Par ailleurs, la hauteur des constructions et la composition spatiale de la zone doivent préserver le point de vue sur la ligne de crête depuis la Grande Rue.

3 : L'intensité bâtie doit permettre le renforcement de la centralité, cette zone à proximité du centre village.

En harmonie avec le cadre bâti, une densité de l'ordre de 15 à 20 logements par hectare minimum est recherchée.

La mixité morphologique du bâti est recherchée.

5 : Les formes de constructions favorables à l'utilisation des énergies renouvelables et aux économies d'énergie sont privilégiées.

8 : L'orientation du bâti doit être déterminée pour optimiser l'exposition des bâtiments à la lumière naturelle. La composition spatiale du site protège au mieux les bâtiments des vents froids.

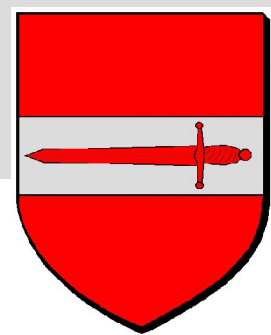
9 : Pour faciliter la mise en place d'installations utilisant les énergies renouvelables, la volumétrie et la typologie des bâtiments favorisent les formes compactes, simples et la mitoyenneté des constructions.

Agence d'urbanisme
pour le développement
de l'agglomération lyonnaise



18 rue du Lac - BP 3129 - 69402 Lyon Cedex 03
Tél. 04 78 63 43 70 - Télécopie 04 78 63 40 83
www.urbalyon.org





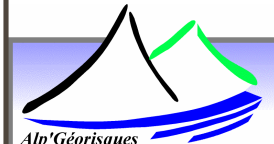
Commune de Toussieu

CARTE DES ALEAS

Légende :

	Faible	Moyen	Fort
Ravinements et ruissellements sur versant	V1	V2	V3
Mouvements de terrain :			
Glissements de terrain	G1	G2	
Effondrement	F1	F2	F3
 Carrière connue			
 Bassin			

© cadastre DGI


 Etabli : Février 2017
 Réalisation et édition : Alp'Géorisques

Echelle : 1/5000