

*Commune de LA LAUPIE*  
*(Drôme)*

**P.L.U.**

Plan local d'urbanisme  
(REVISION DU P.O.S. ET TRANSFORMATION EN P.L.U.)

**REGLEMENT**

26 septembre 2008

# REGLEMENT DU P.L.U.

## TABLE DES MATIERES

NOTICE D'UTILISATION DU REGLEMENT .....	p 1
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	P 4
TITRE II - ZONES URBAINES .....	12
ZONE Ua .....	13
ZONE Ub .....	18
ZONE Uc .....	24
ZONE Ui .....	29
ZONE Up .....	34
TITRE III - ZONES A URBANISER .....	39
ZONE AU.....	40
ZONE AUa .....	42
TITRE IV - ZONES AGRICOLES .....	47
ZONE A (et Ap).....	48
TITRE V - ZONES NATURELLES .....	52
ZONE N (et Np, et Nx).....	53

## NOTICE D'UTILISATION DU REGLEMENT

### QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement du P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

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

Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles.

### COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

1- Repérer la parcelle sur le(s) plan(s) de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres Ua, Ub, Uc, Ui, Up, AU, AUa, A, Ap, N, Np, et Nx).

2- Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :

**U** (urbaines) pour Ua, Ub, Uc, Ui, Up, - **AU** (à urbaniser) pour AU, AUa, - **A** (agricoles) pour A et Ap - **N** (naturelles) pour N, Np, et Nx.

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

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

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

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14 : C.O.S. (coefficient d'occupation du sol, densité)

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

4- Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.

5- Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :

- L'annexe "Servitudes d'Utilité Publique" définissant d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain, et rappelant les dispositions du Régime Forestier.
- L'annexe éventuelle sur "les lotissements" listant ceux dont les règles sont maintenues au-delà de dix ans après leur création.
- Les articles du Règlement National d'Urbanisme d'ordre public qui demeurent applicables même en présence d'un P.L.U. (éventuellement annexés au présent règlement).
- Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements et donnent des préconisations techniques.
- Le Document Graphique du Règlement (plan de zonage) du P.L.U., lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc ... et indique l'existence éventuelle d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'un P A E. ou d'un périmètre d'étude, ...
- Le Rapport de Présentation qui diagnostique le territoire et justifie les choix, ainsi que leur traduction par les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui explicite les raisons motivant les choix et les objectifs de la Commune, et définit les orientations et partis d'aménagement et d'urbanisme recherchés.
- Les Orientations d'Aménagement, qui illustrent, explicitent et détaillent les choix pré-définis au PADD et les partis d'urbanisme ou principes d'aménagement et d'équipement recherchés.
- Les autres annexes complémentaires, relatives :
  - \* *aux zones archéologiques de saisine sur les dossiers d'urbanisme*
  - \* *à la protection des captages de sources*
  - \* *aux zones de risques (inondations, glissements de terrain)*
  - \* *au classement sonore des infrastructures terrestres (ferroviaires)*
  - \* *aux Espaces Naturels Sensibles Potentiels (& chemins inscrits au P.D.I.P.R.)*

## SOMMAIRE

**TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES "U"**  
( URBAINES )

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES "AU"**  
( A URBANISER )

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES "A"**  
( AGRICOLES )

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES "N"**  
( NATURELLES )

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent Plan Local d'Urbanisme, établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.1 conformément aux dispositions de l'article R 123.9 du Code de l'Urbanisme, s'applique sur le territoire de la Commune de LA LAUPIE.

## **ARTICLE G1 - PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal tous textes relatifs à l'aménagement, à la sécurité et à la salubrité publique (lois, décrets, arrêtés) et les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme.

Les articles du RNU mentionnés à l'article R 111.1, même en présence d'un PLU approuvé.

Les dispositions du règlement d'un lotissement durant une période de 10 ans suivant l'autorisation du dit lotissement sauf exception prévue à l'article L 315.2.1 du Code de l'Urbanisme.

La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, modifiée par le décret du 27 septembre 1994 et la loi du 17 janvier 2001, réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques. Cette loi prévoit notamment que par suite de travaux ou d'un fait quelconque, monuments, ruines substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitations ou de sépultures anciennes, inscriptions ou généralement la mise à jour d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la Commune intéressée qui doit la transmettre au Préfet ou à la Délégation Régionale des Antiquités Historiques ou selon le cas à la Délégation Régionale des Antiquités Préhistoriques.

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit et son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures sonores. Conformément aux dispositions de ces textes, un arrêté préfectoral définit le classement sonore des infrastructures, précise les secteurs affectés par le bruit, le niveau sonore à prendre en compte et l'isolement acoustique de façade requis

La loi (modifiée) du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

Et notamment, le Code de la Construction et de l'Habitation, le Code Rural, le Code Forestier, le Code de l'Environnement, le Code Civil.

*Cette énumération n'est pas exhaustive.*

## ARTICLE G2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-4 à R.123-8 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du PLU font apparaître deux grands types de zones :

### ■ zones urbaines et à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des titres II et III du présent règlement :

- La zone U correspondant aux parties urbanisées du chef-lieu ; on a distingué :
  - un secteur Ua, le village historique aggloméré
  - un secteur Ub, regroupant les principales extensions, et le village nouveau en semi diffus à diffus, avec groupes d'habitations, lotissements et espaces pavillonnaires (équipé en réseaux)
  - un secteur Up, les abords du vieux village, imposant des précautions de site
  - un secteur Uc, pavillonnaire ou diffus, sans la totalité des réseaux
  - un secteur Ui, artisanal
- La zone AU, urbanisable après modification du PLU, en opérations cohérentes
- Les zones AUa (prioritaires), urbanisables avec le présent PLU mais sous forme d'opérations cohérentes et concertées.

### ■ zones naturelles et agricoles, peu ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions des titres IV et V du présent règlement :

- La zone A, de richesses économiques agricoles, indiquée en un secteur Ap sans constructibilité, à préserver pour raisons paysagères ou de site (protection visuelle par rapport à la chapelle), voire sujet à risques légers d'inondations.
- Les zones N, sans constructibilité, recouvrant les secteurs de sauvegarde des sites naturels et les espaces de divagation des cours d'eau, le secteur Np, en vue du site du vieux village, et un secteur Nx correspondant à la zone des installations communales de sports et loisirs.

Le PLU fait également apparaître dans les documents graphiques, comme l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme le permet :

- **Les espaces boisés classés** définis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (R.123-11a)
- **Les secteurs où l'existence de risques naturels d'inondation** justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature (R.123-11 b). Dans ces secteurs ne sont autorisés que les ouvrages ou constructions et les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité et la salubrité publique, ainsi que les travaux d'entretien des constructions existantes sans augmentation de l'emprise au sol et l'aménagement des bâtiments sous réserve que les surfaces de plancher habitables se situent au dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

*En outre :*

1. Dans les secteurs naturels et agricoles, délimités au plan de zonage par une trame spécifique (bleue) représentant les risques d'inondation par le « ROUBION », toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements ; pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'extension limitée d'un bâtiment existant (20 m<sup>2</sup> ou 10% de la SHON initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et, sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de SHON (garage, remise, etc.) ; pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> de SHOB et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface hors oeuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors oeuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

**Dans ces secteurs (aléa fort par débordement du « ROUBION »), la côte de référence est fixée à : +1,20 m par rapport au terrain naturel.**

Dans les secteurs agricoles où l'aléa est plus faible, quartiers « Creux de Barret », « La Forge » et « Le Planas », il est impératif de préserver les champs d'expansion des crues et de ne pas exposer de nouvelles population au risque d'inondation, ces secteurs ne peuvent donc pas être ouvert à l'urbanisation.

**2.** Dans les secteurs agricoles délimités au plan de zonage par une trame spécifique (bleue pochée jaune) représentant les risques faibles d'inondation (« Creux de Barret », « La Forge » et « Planas »), toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements ; pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,
- l'extension limitée d'un bâtiment existant (20 m<sup>2</sup> ou 10% de la SHON initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de SHON (garage, remise, etc.) ; pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- La création de bâtiments liés et nécessaires aux exploitations agricoles existantes autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est

raisonnablement envisageable ailleurs. Le premier plancher utilisable doit être situé au-dessus de la cote de référence.

- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> de SHOB et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface hors oeuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la cote de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors oeuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

**Dans ce secteur ( aléa faible d'inondation en zone agricole ) la cote de référence est fixée à :  
+ 0,70 m par rapport au terrain naturel.**

Dans toutes les zones inondables, les sous sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

-----

- **Les secteurs où l'existence de risques naturels de glissement de terrain** repérés par hachurage spécifique.
- **Les emplacements réservés** (R.123-11d)
- **Les bois à préserver**, identifiés comme éléments du paysage à protéger (art. L123.1.7°) et localisés sur les documents graphiques (R.123-11h)

## ARTICLE G3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient maximum d'occupation des sols autorisé est fixé par l'article 14 du règlement relatif à chaque zone du Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme afférentes à la zone dans laquelle est situé le terrain d'emprise, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions publiques (ou leurs aménagements) à usage de bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers ou sportifs, ni aux équipements d'infrastructure.

## ARTICLE G4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées (par les services chargés de l'application du droit de sols, et instructeurs des permis de construire) dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

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

## ARTICLE G5 - RAPPEL (NON EXHAUSTIF) DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE OU A DIVERS MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

Le principe général de soumission au permis de construire est énoncé dans les deux premiers alinéas de l'articles L.421.1 du Code de l'Urbanisme :

*« Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L 422.1 à L 422.5. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de service public de l'Etat, des Régions, des Départements et des Communes comme aux personnes privées. »*

*« Sous réserve des dispositions des articles L.422.1 et L.422.5, le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires. »*

En outre, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2007, une nouvelle réglementation est en vigueur. Le législateur a voulu clarifier et regrouper les différentes procédures tout en redéfinissant les champs d'application. Désormais, il n'y a plus que trois types de permis : *permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir*, et une seule déclaration, nommée *déclaration préalable*. Le délais d'instruction n'est plus indicatif, mais d'une grande rigueur dans sa notification et dans les étapes d'instruction du dossier. Le délai de droit commun (hors secteurs protégés) est d'un mois pour les *déclarations préalables*, deux mois pour les *permis de construire* de maisons individuelles, trois mois pour les autres *permis* et pour le *permis d'aménager*. La déclaration du demandeur attestant l'achèvement et la conformité des travaux se substitue au certificat de conformité établi par le service instructeur au nom de la mairie.

La réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme simplifie les procédures : seulement trois permis donc (*permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir*) et une déclaration préalable sont dorénavant nécessaires, remplaçant les onze régimes d'autorisation et cinq déclarations précédents.

Le permis de construire ne porte plus que sur des biens immobiliers, ce qui signifie que les biens mobiliers, tels que bateaux, caravanes ou mobil-homes n'y sont pas soumis, même si leur stationnement nécessite une déclaration préalable.

Le permis de démolir est désormais exclusivement destiné à empêcher la démolition de bâtiments protégés au titre du patrimoine urbain ou architectural. C'est pourquoi il n'est obligatoire que dans les secteurs protégés par l'État, le conseil municipal pouvant cependant l'instituer en dehors de ces secteurs.

Ainsi, le permis n'est pas exigé pour les ouvrages qui en raison de leur nature ou de leur très faible dimension (de SHOB inférieure à 2 m<sup>2</sup>, et hauteur de moins de 12 m) ne peuvent être qualifiés de construction (article R.421-2a). En outre, certaines installations de faible dimension (moins de 20 m<sup>2</sup> de SHOB) ou nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de permis de construire mais sont soumises à un régime déclaratif, Déclaration Préalable (articles du Code de l'Urbanisme R.421-9a, ou R.421-11a en zone protégée).

La création d'un lotissement, qui était subordonnée à l'autorisation de lotir définie par les articles R.315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, relève maintenant de la procédure du *permis d'aménager* (R.421-19a). Déclaration Préalable pour ceux ne créant pas + de 2 lots (R.421-23a).

Conformément à l'article 3 de la loi du 19 juillet 1976 l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou déclarations préalables.

L'ouverture et la mise en exploitation des carrières sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

Le stationnement pendant plus de 3 mois d'une caravane isolée en dehors d'un terrain aménagé est soumis à Déclaration préalable définie par l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis à Déclaration préalable dès qu'il peut accueillir soit plus de 20 campeurs sous tente, soit plus de 6 tentes à la fois (article R.421-23c du Code de l'Urbanisme).

L'édification d'une clôture est soumise à Déclaration Préalable définie par l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est soumise à l'obtention d'un permis de démolir dans les cas et conditions définis par l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.

Les "installations et travaux divers", lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois, sont soumis à Déclarations préalable (cf. articles R.421-5 et indices suivants du Code de l'Urbanisme) ou Permis d'aménager (cf. articles R.421-19c et indices suivants). Ce sont : les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sport ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, les dépôts susceptibles de contenir au moins 10 véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et les exhaussements du sol (plus de 100 m<sup>2</sup>) et plus de 2 m de dénivelé...

Dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration préalable définie par l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés non classés en application de l'article L.311.3 du Code Forestier.

## **ARTICLE G6 – INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les installations et les ouvrages techniques liés ou nécessaires aux services et aux équipements d'intérêt général, tels que les postes de transformation d'EDF..., devront être intégrés dans le bâtiment principal. En cas de contraintes d'ordre technique ou urbanistique, ils devront s'inscrire dans l'environnement par un traitement approprié (leur implantation et leurs caractéristiques peuvent faire l'objet de l'avis des services concernés).

## **ARTICLE G7 – RÈGLEMENT DÉPARTEMENTAL DE VOIRIE (R.D.V.)**

### **Art. 16 (du R.D.V.) – Droit d'accès aux routes départementales**

Procédures d'autorisation d'accès pour le réseau d'intérêt départemental :

*« Il convient de prévoir, à terme, les déviations des agglomérations les plus importantes ou posant des difficultés pour les traverser.*

*Les accès privés ne sont pas à multiplier et doivent être regroupés voire accordés à des carrefours existants et aménagés.*

*En dehors des zones effectivement agglomérées, les terrains à urbaniser ne peuvent se raccorder à ces voies que par l'intermédiaires de carrefours existants et aménagés. Des zones d'activités ou résidentielles importantes peuvent toutefois s'y raccorder sur autorisation de la Commission Permanente du Conseil Général si le projet prévoit la réalisation d'un carrefour aménagé et résout des problèmes de sécurité routière susceptible d'apparaître, en particulier avec les carrefours voisins.*

*Les accès agricoles doivent être limités au maximum .»*

Procédures d'autorisation d'accès pour le réseau d'intérêt cantonal :

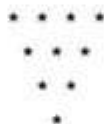
**« Pas de restriction de principe. Cependant, les autorisations d'accès à la voirie départementale ne seront délivrées que si le nouvel accès ne génère pas un trafic propre à compromettre la sécurité ou la conservation de la route départementale. »**

**Art. 28 (du R.D.V.) – Autorisation d'accès – Restriction**

*« L'accès est un droit de riveraineté, sauf sur les voies à statut particulier. Il est soumis à autorisation et réglementé pour certaines catégories de voies.*

*Si l'unité foncière est contiguë à 2 voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sera autorisé en priorité sur la voie supportant le trafic le plus faible.*

**Un seul accès sera autorisé par tènement. En cas de division de l'unité foncière, aucun nouvel accès ne sera autorisé. »**



## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES "U" (URBAINES)**

## ZONE Ua

### CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE

**Zone centrale dense à vocation d'habitat, de services, et d'activités non nuisantes.**

**Cette zone correspond à la partie ancienne du vieux village sur son mamelon ; ses voiries comme ses espaces publics sont privés. Un règlement interne particulier est aussi à respecter.**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage :
  - agricole
  - d'artisanat
  - industriel
  - d'entrepôt commercial, de commerce
  - d'hôtel
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation
- Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs
- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules
  - les garages collectifs de caravanes

### ARTICLE Ua 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, dans les limites fixées aux articles ci-après, pour chaque catégorie de construction autorisée et sous réserves qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation
- L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserves qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone
- L'entretien et la restauration des croix, des statues, des puits et calvaires repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L123.1.7°) sans changement de destination. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE Ua 3 – ACCÈS ET VOIRIE

#### ■ Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques (ou privées) 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.

#### ■ Voiries :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voiries privées actuelles doivent être conservées en leurs dimensions et emprises.

### ARTICLE Ua 4 – DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

#### ■ Eau potable :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### ■ Assainissement et eaux pluviales :

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. Les directives détaillées du Schéma Général d'Assainissement seront à prendre en compte.

##### • *Eaux usées* :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau d'égout public et devra y reverser exclusivement les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est interdit.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet.

##### • *Eaux pluviales* :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale, lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée publique. La résorption des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain d'assiette par puits d'infiltration ou via canalisations enterrées dirigées vers les fossés publics .

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

■ **Electricité et Téléphone :**

Tout raccordement au réseau public sera réalisé en réseau enterré. Tout coffret de raccordement au réseau électrique sera inséré dans la construction.

Les antennes de réception satellite sont interdites sur les façades et les toits.

**ARTICLE Ua 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas exigé de minimum de surface.

**ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Une façade au moins des constructions édifiées dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur doit être implantée à l'alignement.

Toutefois :

- les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisés.

**ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement l'extension mesurée d'un bâtiment existant dans la limite de la marge existante.

**ARTICLE Ua 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal, sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale. En ce cas, une distance d'au moins 3 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Toutefois, les garages liés aux immeubles collectifs et aux groupes d'habitation peuvent être disjoints du volume principal à condition qu'ils soient traités sous forme de groupement en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

**ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL**

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

**ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 3 niveaux (R+2). L'aménagement de niveau supplémentaire dans les combles est admis sans modification des toitures. La hauteur à l'égout des constructions est limitée à 10 mètres.

Toutefois l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Pour les clôtures, réalisées en mur plein de type pierres s'intégrant au tissu urbain, la hauteur maximum peut être portée à 2,00 m, voire légèrement plus si le mitoyen le suggère, pour optimisation de la continuité architecturale.

### **ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions doivent être d'expression architecturale traditionnelle, ce qui n'exclut pas la possibilité du recours à certains éléments contemporains, mais l'ensemble doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et paysages voisins.

Les matériaux à utiliser de préférence sont :

- maçonnerie extérieure de pierre apparente d'une valeur colorée en harmonie avec l'environnement.
- menuiseries : soit à grands vitrages, soit du type "carreaux Dauphinois", coloris tons pastel (ou bois naturel clair), notamment pour celles à surfaces très vues, volets à lames type provençal .
- tuile terre cuite « canal » ton « Paille », « Mistral », ou « Vieille », harmonisé au voisinage, pour la couverture.

Les toitures seront de préférence à deux pentes, de l'ordre de 25 % à 28 %.

Les passées de toits débordants en bas de pente seront assorties de génoises en tuiles véritables ; les génoises en pignon ne sont pas admises, sauf cas particulier de grands bâtiments. Les chiens assis ou « jacobines » ou toute excroissance en toiture sont interdits.

Seule est admise la clôture réalisée en mur plein de type pierres s'intégrant dans le tissu urbain, la hauteur maximum pouvant être portée à 2,00 m, voire légèrement plus si le mitoyen le suggère, pour optimisation de la continuité architecturale.

### **ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

Il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation, un minimum de :

- 2 places par logement,
- 1 place par logement dans le cas de logements locatifs financés avec prêt aidé par l'Etat (sociaux)

A ces places s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des visiteurs et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par l'article L421.3 du code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

**ARTICLE Ua 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes et de même nature

La surface non bâtie et les aires de stationnement devront faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain. Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux, et avec des essences locales ou régionales peu contraignantes en ce qui concerne l'entretien.

**ARTICLE Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

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

## **ZONE Ub**

### **CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE**

**Zone centrale de moyenne densité avec constructions isolées ou groupées.**

**Cette zone multifonctionnelle à dominante d'habitat, commerce, artisanat, bureaux et services, équipements collectifs, correspond au nouveau village et à ses extensions en continuité de sa partie centrale.**

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**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions à usage :
  - agricole
  - industriel
  - d'entrepôt commercial lourd
  - de stationnement collectif
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs
- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules
  - les garages collectifs de caravanes

### **ARTICLE Ub 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**1. Sont autorisées dans cette zone les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage :
  - d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, et n'engendrent pas de nuisances supplémentaires
  - de commerce, s'ils n'engendrent pas de nuisances supplémentaires,
  - de bureaux et de services (sous conditions idem)
  - d'habitation (sous conditions idem)
  - hôtelier (sous conditions idem)
  - de stationnement individuels (sous conditions idem)
  - d'artisanat (sous conditions idem)

**2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions de non apport de nuisances supplémentaires, ci-après :**

- L'aménagement ou l'extension des constructions à usage d'artisanat existantes à condition que les travaux envisagés n'augmentent pas les nuisances supportées par le voisinage
- L'aménagement et l'extension des bâtiment agricoles pré-existants liés aux sièges d'exploitations, sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances supplémentaires
- La construction de serres dans les exploitations existantes sous réserve qu'elle n'engendre pas de nuisances supplémentaires
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

**ARTICLE Ub 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

■ **Accès** :

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Le long des chemins départementaux, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

■ **Voiries** :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies réservées à la desserte des lotissements, des ensembles d'habitations et des Z.A.C. éventuelles, ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.
- Les revêtements devront être stables, robustes, et de forte longévité (enrobé à chaud, béton, pavés,...).

## ARTICLE Ub 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### ■ Eau potable :

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

### ■ Assainissement et eaux pluviales :

Le raccordement aux réseaux publics d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### • **Eaux usées** :

- Le raccordement au réseau public d'égout est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.
- Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet.

#### • **Eaux pluviales** :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale, lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. La résorption des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain d'assiette par puits d'infiltration.
- Pour les opérations nécessitant l'aménagement de bassins de rétention, ceux-ci devront être traités de manière dissimulée ou intégrée, fortement paysagée.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

### ■ Electricité et Téléphone :

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

## ARTICLE Ub 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE Ub 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul (*par exemple 15 m de l'axe pour habitation, 10 m de l'axe pour autres activités*), le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Toutefois, la réfection des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée.

Pour les bâtiments annexes, en l'absence de plan d'alignement, l'implantation sur limite (*du côté de la voirie*) est autorisée.

## **ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Toutefois, ces distances peuvent être réduites de moitié si la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage de pièces habitables.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis.

## **ARTICLE Ub 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les annexes des bâtiments à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Toutefois, les garages liés aux groupes d'habitations peuvent être disjoints du volume principal à condition qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

Les constructions non accolées devront être implantées à une distance d'au moins 3 m.

## **ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation, de service ou hôtelier est limitée à 2 niveaux (soit R+1).

L'aménagement de niveau supplémentaire dans les combles est admis.

La hauteur au sommet des autres constructions est limitée à 8 mètres.

La hauteur des murets de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 1 mètre.

## **ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et paysages voisins.

- Les matériaux : les aspect dont on cherchera à se rapprocher, seront de préférence :
  - maçonnerie (béton, brique, pierre ou parpaing,...), enduite d'une valeur colorée en harmonie avec l'environnement.
  - menuiseries de teinte claire (pastel) notamment pour celles à surfaces très vues (volets à lames, volets roulants, portails garage)
  - tuile terre cuite « canal » ou romane grandes ondes, ton « Paille », « Mistral », ou « Vieillie », harmonisé au voisinage, pour la couverture.
- Les toitures seront de préférence à deux pentes, comprises entre 25 et 35 %, ce qui n'exclut pas la possibilité de petits volumes « charnières » entre corps de bâtiments dotés de toitures terrasses.

Les passées de toits débordants en bas de pente seront franches ou assorties de génoises en tuiles véritables ; les génoises en pignon ne sont pas admises, sauf cas particulier de grands bâtiments.

Les « chiens assis » ou « jacobines » ou toute excroissance en toiture sont interdits.

- Les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, seront légères et faiblement visibles dans le paysage.
- Les constructions sur buttes artificielles sont interdites.
- Les dispositifs liés à la production autonome d'énergies renouvelables devront être intégrés

## **ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Il est exigé :

- Construction à usage d'habitation :
  - 2 places par logement
  - 1 place par logement dans le cas de logements locatifs sociaux (financés avec prêt aidé par l'Etat)
- Construction à usage de bureaux ou de services
  - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Construction à usage de commerce
  - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition
- Construction à usage d'hébergement hôtelier et restauration :
  - 1 place de stationnement par chambre
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Construction à usage artisanal:
  - 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de l'établissement
- Etablissements scolaires :
  - Maternelle et Élémentaire : 2 places par classe

A ces places s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

## **ARTICLE Ub 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

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

Les aires de stationnement de plus de 150 m<sup>2</sup> doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 places de stationnement.

En bordure des voies de plus de 7 mètres d'emprise créées dans des opérations d'ensemble de plus de 10 lots, des alignements d'arbres doivent être créés.

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

**ARTICLE Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation des sols est limité à **0,50**.

## ZONE U<sub>c</sub>

### **CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE**

**Zone de construction à vocation d'habitation (constructions individuelles de moins de 250 m<sup>2</sup> de SHON), pavillonnaire ou diffus, ainsi qu'à de petites activités artisanales ou de service non nuisantes, n'excédant pas 350 m<sup>2</sup>, et liées à l'habitation.**

**Cette zone comprend des secteurs assainis en installations individuelles autonomes.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone U<sub>c</sub> sauf stipulations contraires.

### **ARTICLE U<sub>c</sub> 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions à usage :
  - hôtelier
  - d'artisanat nuisant
  - d'entrepôt commercial
  - d'équipement collectif
  - industriel
  - agricole
  - de stationnement
  
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs
- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules
  - les garages collectifs de caravanes

### **ARTICLE U<sub>c</sub> 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage d'annexes à condition qu'elles soient situées à une distance maximale de 5 m de l'habitation existante et limitées à 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans les limites fixées aux articles ci-après, pour chaque catégorie de construction autorisée et sous réserves qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

### **ARTICLE Uc 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **■ Accès :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### **■ Voiries :**

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les revêtements devront être stables, robustes, et de forte longévité (enrobé à chaud, béton, pavés,...).

### **ARTICLE Uc 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **■ Eau potable :**

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

#### **■ Assainissement et eaux pluviales :**

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### **• Eaux usées :**

- En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées par l'étude technique

présentée dans l'annexe sanitaire assainissement, et au S.G.A. (Schéma Général d'Assainissement).

Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie

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

- Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet.

- **Eaux pluviales :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale, lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. La résorption des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain d'assiette par puits d'infiltration.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

- **Electricité et Téléphone :**

- **Electricité :**

Sauf cas d'impossibilité technique le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Le réseau basse tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

- **Téléphone :**

Les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain

## **ARTICLE Uc 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas exigé de minimum de surface de terrain pour construire autre que celle fixée par le Schéma Général d'Assainissement (S.G.A.).

## **ARTICLE Uc 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 des voies publiques.

Toutefois :

- les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisés.
- Pour les bâtiments annexes, en l'absence de plan d'alignement, l'implantation sur limite (*du côté de la voirie*) est autorisée.

## **ARTICLE Uc 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis.

## **ARTICLE Uc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les annexes des bâtiments à usage d'habitation doivent être de préférence accolées ou intégrées au volume principal sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les constructions non accolées devront être implantées à une distance d'au moins 5 m.

## **ARTICLE Uc 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE Uc 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux (R+1). L'aménagement de niveau supplémentaire dans les combles est admis.

La hauteur au sommet des autres constructions est limitée à 7 mètres.

La hauteur des murs de clôtures à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 2 mètres.

## **ARTICLE Uc 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et paysages voisins.

- Les matériaux : les aspect dont on cherchera à se rapprocher, seront de préférence :
  - maçonnerie (béton, brique, pierre ou parpaing, ...) enduite d'une valeur colorée en harmonie avec l'environnement, bois (de ton et patine harmonisée au voisinage),...
  - menuiseries de teinte claire (pastel) notamment pour celles à surfaces très vues (volets à lames, volets roulants, portails garage) ;
  - tuile terre cuite « canal » ou romane grandes ondes, ton « Paille », « Mistral », ou « Vieillie », harmonisé au voisinage, pour la couverture.
- Les toitures seront de préférence à deux pentes, comprises entre 25 et 35 %, ce qui n'exclut pas la possibilité de petits volumes annexes ou charnières entre corps de bâtiments dotés de toitures terrasses.  
Les passées de toits débordants en bas de pente seront franches ou assorties de génoises en tuiles véritables ; les génoises en pignon ne sont pas admises, sauf cas particulier de grands bâtiments.  
Les chiens assis ou « jacobines » ou toute excroissance en toiture sont interdits
- Les clôtures qui ne sont pas obligatoires, seront légères et faiblement visibles dans le paysage.
- Les constructions sur buttes artificielles sont interdites.
- Les dispositifs liés à la production autonome d'énergies renouvelables devront être intégrés.

## **ARTICLE Uc 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

- Il est exigé construction à usage d'habitation :
  - 2 places par logement,
  - 1 place par logement dans le cas de logements locatifs sociaux (financés avec prêt aidé par l'Etat)

- En cas d'activité annexe d'artisanat léger ou de service, 1 place complémentaire pour 80m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de l'établissement.

### **ARTICLE Uc 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Les aires de stationnement de plus de 150 m<sup>2</sup> doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 places de stationnement.

### **ARTICLE Uc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Rappel :

- Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre.
- Les constructions annexes à usage d'artisanat léger ou de service ne doivent pas dépasser 350 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre.

Cette limite ne s'applique pas dans le cas d'une réfection sans extension d'une construction existante.

\*\*\*

\*

## ZONE Ui

### CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE

Zone périphérique de moyenne densité, à vocation d'accueil d'activités artisanales ou de services ; elle est partiellement pré-équipée ou équipée en périphérie, et en capacité suffisante. Elle est encore à urbaniser et à améliorer, selon l'esprit et les conditions d'aménagement et d'équipement que le PADD et les Orientations d'Aménagement du PLU ont pré-définis.

Cette zone multifonctionnelle avec possibilité d'habitat de fonction (limité à 200 m<sup>2</sup> SHON), commerce, artisanat, bureaux et services, équipements collectifs borde l'entrée sud-est de la commune, et est à aménager dans un souci de « seuil ».

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

### ARTICLE Ui 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions à usage :
  - de stationnement collectif non lié à l'activité
  - hôtelier
- Les habitations (hormis de fonction), lotissements d'habitations, groupes d'habitations
- Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs
- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules
  - les garages collectifs de caravanes

**Dans cette zone Ui, sont aussi interdites :**

les activités nuisantes (bruit, odeurs) ou fortement polluantes.

### ARTICLE Ui 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**1. Sont autorisées** (au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone) **les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, s'ils répondent à des besoins compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions à usage :
  - d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, et n'engendrent pas de nuisances supplémentaires
  - de commerce, s'ils n'engendrent pas de nuisances supplémentaires,
  - de bureaux et de services (sous conditions idem)
  - d'habitation : logements de fonction (sous conditions idem)
  - de stationnement individuels (sous conditions idem)
  - les Etablissements pouvant stocker des matières solubles ou dangereuses sous réserve de les entreposer dans des locaux ne risquant pas d'inondation.

Dans ce secteur, sont admises les constructions à usage **d'habitation** de fonction et les extensions d'activité pré-existante.

**2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées (au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone) que si elles respectent les conditions de non apport de nuisances supplémentaires, ci-après :**

- L'aménagement ou l'extension des constructions à usage d'artisanat existantes à condition que les travaux envisagés n'augmentent pas les nuisances supportées par le voisinage
- L'aménagement et l'extension des bâtiment agricoles liés aux sièges d'exploitations, sans nuisances supplémentaires
- La construction de serres dans les exploitations existantes sans nuisances supplémentaires
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

### **ARTICLE U1 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### ■ Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Le long du chemin départemental 165, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### ■ Voiries :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies réservées à la desserte des lotissements, des ensembles d'habitations et des Z.A.C. éventuelles, ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

#### **ARTICLE Ui 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### **■ Eau potable :**

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

Toutefois, les ressources en eau NON destinée à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

##### **■ Assainissement et eaux pluviales :**

Le raccordement aux réseaux publics d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux usées, ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

##### **• Eaux usées :**

- En l'absence de possibilités de raccordement au réseau public, le recours à un dispositif d'assainissement autonome adapté aux effluents et à la nature géologique du sol concerné par l'épandage, peut être admis. Il conviendra de réaliser l'installation selon les directives du Schéma Général de Assainissement ou d'une étude hydrogéologique spécifique..
- Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.
- Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet.

##### **• Eaux pluviales :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale, lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. La résorption des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain d'assiette par puits d'infiltration.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

##### **■ Electricité et Téléphone :**

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

#### **ARTICLE Ui 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ui 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au plan, le retrait minimum des constructions est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, ou 10 mètres de l'axe.

Toutefois, la réfection des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée.

### **ARTICLE Ui 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.

L'implantation sur l'une des limites séparatives est possible pour les terrains présentant une distance entre limites supérieure à 25 m.

L'aménagement d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis.

### **ARTICLE Ui 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les annexes des bâtiments doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.

### **ARTICLE Ui 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ui 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur au sommet des constructions est limitée à 10 mètres.

Pour les ouvrages de type silo, la hauteur au sommet des constructions n'est pas réglementée.

### **ARTICLE Ui 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et paysages voisins.

Les constructions sur buttes artificielles sont interdites.

**Coté ouest** : une recherche d'harmonisation avec le voisinage proche (Ub) devra être menée, afin de retrouver un caractère plus résidentiel et « seuil de village ».

### **ARTICLE Ui 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Il est exigé :

- Construction à usage de bureaux ou de services
  - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Construction à usage artisanal ou industriel :
  - 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute de l'établissement
- Construction à usage d'entrepôt :
  - 1 place 120 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute de l'établissement
- Construction à usage d'habitation en cas de logement de fonction :
  - 2 places par logement

A ces places s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des camions et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

**ARTICLE Ui 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

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

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 places de stationnement

En bordure des voies de plus de 7 mètres d'emprise créées dans des opérations d'ensemble, des alignements d'arbres doivent être créés.

Les espaces libres non utilisés pour l'entreposage ou le stationnement doivent être plantés.

**ARTICLE Ui 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé.

Rappel : Les parties à usage de logement de fonction ne doivent pas dépasser 200 m<sup>2</sup> de SHON (surface hors œuvre nette).

\*\*\*  
o

## ZONE Up

### CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE

**Zone périphérique située en contrebas du vieux village historique et de la Chapelle Saint-Michel, soumise à protection esthétique, et à vocation principale d'habitat.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Up sauf stipulations contraires, notamment pour le hameau des Boulats où les hauteurs maximum seront harmonisées à l'existant.

### ARTICLE Up 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Toutes les occupations et constructions à usage autre que ceux liés à la vocation d'habitat de la zone :
- les constructions à usage :
  - agricole
  - industriel
  - d'entrepôt commercial, de commerce
  - d'hôtel
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation
- Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs
- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules
  - les garages collectifs de caravanes

### ARTICLE Up 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**1. Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage :
  - d'équipements de loisirs ou collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, et qu'ils n'engendrent pas de nuisances
  - de bureaux et de services liés à un logement
  - d'habitation logement de fonction de gardien éventuel
  - d'artisanat sous réserve que l'activité n'engendre pas de nuisances
  - les éventuelles extensions d'activité pré-existante

**2. Ces occupations et utilisations du sol sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

- L'aménagement ou l'extension (maximum 1/3 de la surface habitable existante) des constructions existantes à condition que les travaux envisagés n'augmentent pas les nuisances et restent compatibles avec la vocation principale d'habitation des lieux
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés, compatibles avec la vocation de la zone.
- L'entretien et la restauration des croix, des statues, des puits et calvaires repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L123.1.7°) sans changement de destination. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE Up 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### ■ **Accès :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Le long du chemin départemental 219a, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### ■ **Voiries :**

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voiries privées actuelles doivent être conservées en leurs dimensions et emprises.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE Up 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### ■ **Eau potable :**

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

#### ■ **Assainissement et eaux pluviales :**

Le raccordement aux réseaux publics d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux usées et effluents aux fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### • ***Eaux usées :***

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau d'égout public et devra y reverser exclusivement les eaux usées domestiques.

- Le raccordement au réseau public d'égout est obligatoire et devra y reverser exclusivement les eaux usées domestiques

- Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.
  - Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit, sauf convention particulière de rejet avec le gestionnaire du réseau public.
- **Eaux pluviales :**
    - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale, lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
    - Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. La résorption des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain d'assiette ou par puits d'infiltration.
    - En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

#### ■ **Electricité et Téléphone :**

Tout raccordement au réseau public sera réalisé en réseau enterré. Tout coffret de raccordement au réseau électrique sera inséré dans la construction.

Les antennes de réception satellite sont interdites sur les façades et les toits.

### **ARTICLE Up 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE Up 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 1,50 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Toutefois :

- les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisés.

### **ARTICLE Up 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Toutefois, ces distances peuvent être réduites de moitié si la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage de pièces habitables.

L'aménagement d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis.

### **ARTICLE Up 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Une harmonie architecturale devra toujours être recherchée avec soin, afin de rester en accord avec le village historique voisin.

Les locaux annexes liés aux bâtiments peuvent être disjoints du volume principal, à condition qu'ils soient traités en groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

## **ARTICLE Up 9 – EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE Up 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est limitée à **2** niveaux (soit « R+1 ») ou **7** mètres à l'égout.
- Dans le sous secteur particulier du hameau des Boulats, la hauteur est limitée à **3** niveaux (soit « R+2 »), soit **9** mètres à l'égout.

## **ARTICLE Up 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions doivent être d'expression architecturale traditionnelle, ce qui n'exclut pas la possibilité du recours à certains éléments contemporains, mais l'ensemble doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et paysages voisins (village ancien, chapelle). La pierre est fortement recommandée.

- Les matériaux : les aspect dont on cherchera à se rapprocher, seront de préférence :
  - maçonnerie extérieure de pierre apparente d'une valeur colorée en harmonie avec l'environnement.
  - menuiseries : soit à grands vitrages, soit du type "carreaux Dauphinois", coloris tons pastel (ou bois naturel clair), notamment pour celles à surfaces très vues, volets à lames type provençal.
  - tuile terre cuite « canal » ton « Paille », « Mistral », ou « Vieillie », harmonisé au voisinage, pour la couverture.

Les toitures seront de préférence à deux pentes, de l'ordre de 25 % à 28 %.

Les passées de toits débordants en bas de pente seront assorties de génoises en tuiles véritables ; les génoises en pignon ne sont pas admises, sauf cas particulier de grands bâtiments. Les chiens assis ou « jacobines » ou toute excroissance en toiture sont interdits.

Les clôtures seront légères et faiblement visibles dans le paysage, de préférence fortement végétalisées.

## **ARTICLE Up 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

Il est exigé :

- Construction à usage d'habitation :
  - 2 places par logement
  - 1 place par logement en cas de logements locatifs financés avec prêt aidé par l'Etat
- Construction à usage de bureaux ou de services :
  - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment
- Construction à usage de commerce ou d'artisanat :
  - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition
  - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 80 % de la surface hors œuvre d'atelier d'artisanat non nuisant (ou d'art)

**ARTICLE Up 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

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

Les aires de stationnement de plus de 150 m<sup>2</sup> doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 places de stationnement.

**ARTICLE Up 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé.

...

°

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES "AU" ( A URBANISER )**

# ZONES AU

## CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

**La zone AU stricte (cf. Article R-123-6) est une zone naturelle, peu ou pas équipée, destinée à recevoir à terme des constructions à usage d'habitations, ainsi que des activités et services nécessaires à la vie de ces quartiers.**

Les conditions d'aménagement de ce secteur n'étant pas actuellement définies, son ouverture totale ou partielle à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet approuvé par le Conseil Municipal au terme des mesures de concertation prévues par l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, la réflexion préalable d'aménagement définira et prendra impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.

L'ouverture à l'urbanisation sera concrétisée par une modification du P.L.U., avec passage en AUa.

## ARTICLE AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

En AU, sont interdites TOUTES les occupations et utilisations du sol autres que celles strictement liées à des équipements publics.

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

1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (art. L 441-1 à 3 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (art. R 442-1 à 13 Code Urbanisme).

2. En AU : Sont autorisées les occupations et utilisations suivantes

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

En outre :

- Aucun remblaiement ne sera effectué par ou pour la construction projetée, sauf rampes de raccordement à la route pour accès

## ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

■ Accès :

- AU : Sans objet

■ Voiries :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

**ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

- AU : Sans objet

**ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- AU : Sans objet

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

Lorsque le plan (du Document Graphique) ne mentionne aucune distance de recul (*par exemple 15 m de l'axe pour habitation, 10 m de l'axe pour autres activités*), le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Toutefois, la réfection des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée.

**ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- AU : Sans objet

Néanmoins, en cas de construction autorisée (service public) :

- Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

**ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- AU : Sans objet

Néanmoins, en cas de construction autorisée (service public) :

- Une distance d'au moins 3 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

**ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

- AU : Sans objet

**ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- AU : Sans objet – Non réglementé

**ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- AU : Sans objet

Les constructions (cas autorisés) peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et paysages voisins.

**ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

- AU : Sans objet

**ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- AU : Sans objet

**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- AU : Sans objet

ooo  
o

# ZONES AUa

## CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Les zones AUa sont des zones équipées en périphérie et en capacité suffisante, d'ores et déjà urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble cohérentes.

Le PADD et les Orientations d'Aménagement du PLU en pré-définissent l'esprit et les conditions d'aménagement et d'équipement.

Ces zones AUa sont vouées à une urbanisation de type lotissements, groupements d'habitation, et services ou équipements collectifs liés et sans nuisances, sous forme d'opérations d'ensemble à affiner en concertation avec la Commune.

## ARTICLE AUa 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage :
  - agricole
  - industriel
  - d'entrepôt commercial lourd (nuisant)
  - de stationnement collectif
- Les lotissements à usage d'activité économique
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs
- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules
  - les garages collectifs de caravanes

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

### 1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (art. L 441-1 à 3 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (art. R 442-1 à 13 Code Urbanisme)

### 2 - Sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Aucun remblaiement ne sera effectué par ou pour la construction projetée, sauf rampes de raccordement à la route pour accès

## ARTICLE AUa 3 - ACCÈS ET VOIRIE

### ■ Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Le long des chemins départementaux, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

### ■ Voiries :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies réservées à la desserte des lotissements, des ensembles d'habitations et des Z.A.C. éventuelles, ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.
- Les revêtements devront être stables, robustes, et de forte longévité (enrobé à chaud, béton, pavés,...).

## ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### ■ Eau potable :

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

### ■ Assainissement et eaux pluviales :

Le raccordement aux réseaux publics d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### • Eaux usées :

- Le raccordement au réseau public d'égout est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.
- Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet.

**• Eaux pluviales :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale, lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. La résorption des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain d'assiette par puits d'infiltration.
- Pour les opérations nécessitant l'aménagement de bassins de rétention, ceux-ci devront être traités de manière dissimulée ou intégrée, fortement paysagée.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

**■ Electricité et Téléphone :**

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

**ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul (*par exemple 15 m de l'axe pour habitation, 10 m de l'axe pour autres activités*), le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Toutefois, la réfection des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée.

**ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Toutefois, ces distances peuvent être réduites de moitié si la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage de pièces habitables.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis.

**ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les annexes des bâtiments à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Toutefois, les garages liés aux groupes d'habitations peuvent être disjoints du volume principal à condition qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

Les constructions non accolées devront être implantées à une distance d'au moins 3 m.

**ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions d'habitation ne doit pas dépasser 50 %

## ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation, de service ou hôtelier est limitée à 2 niveaux (soit R+1).

L'aménagement de niveau supplémentaire dans les combles est admis.

La hauteur au sommet des autres constructions est limitée à 8 mètres.

La hauteur des murets de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 1 mètre.

## ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et paysages voisins.

- Les matériaux : les aspect dont on cherchera à se rapprocher, seront de préférence :
  - maçonnerie béton, brique, pierre ou parpaing, ... enduite d'une valeur colorée en harmonie avec l'environnement, ou même bois (de ton et patine harmonisée au voisinage).
  - Menuiseries de teinte claire (pastel) notamment pour celles à surfaces très vues (volets à lames, volets roulants, portails garage) ;
  - tuile terre cuite « canal » ou romane grandes ondes, ton « Paille », « Mistral », ou « Vieillie », harmonisé au voisinage, pour la couverture.
- Les toitures seront de préférence à deux pentes, comprises entre 25 et 35 %, ce qui n'exclut pas la possibilité de volumes dotés de toitures terrasses ou de matériaux répondant à des objectifs écologiques et de développement durable, constituant un ensemble harmonisé et en accord avec voisinage.
- Les passées de toits débordants en bas de pente seront franches ou assorties de génoises en tuiles véritables ; les génoises en pignon ne sont pas admises, sauf cas particulier de grands bâtiments.
- Les excroissance en toiture, de type « chiens assis » ou « jacobines » sont interdites.
- Les dispositifs liés à la production autonome d'énergies renouvelables devront être intégrés.
- Les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, seront légères et faiblement visibles dans le paysage.
- Les constructions sur buttes artificielles sont interdites.
- Pour les voiries d'opérations d'ensemble ou de lotissements, l'emploi de revêtements stables et durables est exigé (émulsion gravillonnée type « bi-couche » interdite).

## ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Il est exigé :

- Construction à usage d'habitation :
  - 2 places par logement
  - 1 place par logement dans le cas de logements locatifs sociaux (financés avec prêt aidé par l'Etat)
- Construction à usage de bureaux locaux professionnels (para-médicaux) ou de services

- La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Construction à usage de foyer-logement ou d'hébergement hôtelier et restauration :
  - 1 place de stationnement par chambre
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Etablissements scolaires :
  - Maternelle et Élémentaire : 2 places par classe

A ces places s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

### **ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les aires de stationnement de plus de 150 m<sup>2</sup> doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 places de stationnement

En bordure des voies de plus de 7 mètres d'emprise créées dans des opérations d'ensemble de plus de 10 lots, des alignements d'arbres doivent être créés.

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

### **ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cas général : le coefficient d'occupation des sols est limité à **0,50**.

Projet avec du logement social : le coefficient d'occupation des sols, (+ 20%) est porté à **0,60**.

•••  
•

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES "A" ( AGRICOLES )**

# ZONE A

## CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE

**Zone naturelle agricole peu ou pas équipée, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.** Cette zone est aussi remarquable en raison de la qualité du paysage et des sites, de certains espaces partiellement forestiers, des équilibres écologiques, de risques naturels, ou de la présence de sources.

**Elle comprend un secteur Ap dont la vocation agricole est limitée à l'exploitation du sol sans possibilités de constructions durables, en raison principalement de l'intérêt paysager ou du site** (vieux village).

Les prescriptions définies ci-a prés s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraaires.

Sur les documents graphiques « zonage » sont repérées les constructions existantes à vocation agricole finissante et dont la reconversion est admise. Cette disposition permet de réhabiliter les bâtiments à caractère patrimonial dans l'intérêt du site.

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

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant

## ARTICLE A 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

### 1 -Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (art. L 441-1 aL 441-3 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (art. R 442-1 a L 44-13 du Code de l'Urbanisme)

### 2 -Sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions ou installations liées à l'exploitation agricole, avec leurs annexes ainsi que les logements de fonction ou hébergements liés à cette activité agricole. En outre la SHON de la partie habitable doit être limitée à 250 m<sup>2</sup>. Les nouveaux ouvrages devront être situés à proximité du siège de l'exploitation de façon à constituer un ensemble cohérent sauf contrainte technique dûment constatée .
- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- • Les changements de destination des bâtiments agricoles repérés au plan de zonage par un cercle , dans les conditions de l'article L.123-7 du Code de l'Urbanisme (soit, l'aménagement ou l'extension des constructions réaffectées fi un nouvel usage suite fi la cessation de l'activité agricole antérieure, usage d'habitation, d'activité tertiaire ou d'artisanat non nuisant ces réhabilitations étant donc admises dans l'intérêt du site).
- • La construction de serres dans les exploitations existantes (sans nuisances supplémentaires).

En **secteur Ap** sont néanmoins autorisés :

- La restauration, l'aménagement, et l'extension mesurée des bâtiments existants, s'ils sont nécessaires à l'exploitation, dans l'intérêt de la préservation du patrimoine (25 % de la surface habitable existante).
- Les aires de stationnement

### ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

■ Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

■ Voies :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques et privées doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

■ Eau potable :

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

■ Assainissement :

. *Eaux usées* : Le raccordement au réseau public d'assainissement (séparatif) est obligatoire, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau public, le recours à un dispositif autonome d'assainissement est admis sur l'unité foncière sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, et de l'aptitude des sols à absorber les effluents.

. *Eaux pluviales* : Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs (*résorption sur le terrain*).

■ Electricité et Téléphone :

En **Ap** dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

## ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

- A défaut d'indication de recul donnée par les plans, les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques
- Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dans la limite de la marge existante.

## ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Une distance d'au moins 3 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR

- En neuf, la hauteur des constructions est limitée à **2** niveaux (soit R+1), ou **7 m** au faitage.
- En extension, pour continuité architecturale : **3** niveaux maximum (R+2), soit **10m** au faitage.
- Installations techniques : **10m** maximum.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et paysages voisins.
- En secteur **Ap**, les aspect dont on cherchera à se rapprocher, seront de préférence :
  - maçonnerie extérieure de pierre apparente d'une valeur colorée en harmonie avec l'environnement
  - menuiseries : soit à grands vitrages, soit du type "carreaux Dauphinois", coloris tons pastel (*ou bois naturel clair*), notamment pour celles à surfaces très vues, volets à lames type provençal.
  - tuile terre cuite « canal » ton « Paille », « Mistral », ou « Vieillie », harmonisé au voisinage, pour la couverture.

Les toitures seront de préférence à deux pentes, de l'ordre de 25 % à 30 %.

Les passées de toits débordants en bas de pente seront assorties de génoises en tuiles véritables ; les génoises en pignon ne sont pas admises, sauf cas particulier de grands bâtiments.

Les chiens assis ou « jacobines » ou toute excroissance en toiture sont interdits.

**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, et proportionné avec les besoins de l'opération.

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations et arbres de haute tige existants seront, dans la mesure du possible, préservés afin de garder à cette zone son ambiance rurale arborée.

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé.

ooo

o

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES "N" ( NATURELLES )**

# ZONE N

## CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE

Zone naturelle non équipée à protéger en particulier en raison de la qualité du paysage et des sites, des espaces forestiers, des équilibres écologiques, et des risques naturels de type inondations, ou géologiques tels que glissements de terrains.

Elle comprend en outre :

- un **secteur Nx** couvrant le domaine affecté à des activités de sports et de loisirs.
- un **secteur Np** correspondant à des zones vues du village ancien et de la chapelle, ou présentes dans les perspectives donnant sur ces lieux remarquables, donc à protéger

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

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

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées ci-après .

## ARTICLE N2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### 1 -Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (art. L 441-1 à L 441 -3 du Code de l'Urbanisme)
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (art. R 442-1 a L 44-13 du Code de l'Urbanisme)

### 2 -En tous secteurs N sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transport collectifs) sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité et la salubrité publique.

### 3 -En secteur Nx sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- La restauration, l'aménagement, et l'extension mesurée (25 % de la surface habitable existante) des bâtiments existants sans changement de destination autre que support d'activités de plein-air
- Les aires de stationnement
- Les équipements et constructions relatifs à la pratique des activités de plein-air ou de loisirs : équipements et constructions réduits (relatifs aux activités de plein-air tels que sanitaires, préaux, signalétique, murets, ...)
- Les équipements publics et installations d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone et qu'ils n'entraînent aucune obligation d'équipement pour la commune.

### 4 -En secteur Np sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- La restauration, l'aménagement, le changement de destination, et l'extension mesurée (25 % de la surface habitable existante des bâtiments, avec une SHON maximale de 300 m<sup>2</sup>).
- Les piscines et locaux techniques associés (ou « pool-house »), limités à une SHON de 30 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### ■ Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation (*soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins*).
- L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

#### ■ Voiries :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ■ Eau potable :

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### ■ Assainissement :

. *Eaux usées* : Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau public, le recours à un dispositif autonome d'assainissement est admis sur l'unité foncière sous réserve du respect de la réglementation en vigueur (S.G.A.), et de l'aptitude des sols à absorber les effluents traités.

. *Eaux pluviales* : Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs (*résorption sur le terrain*).

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée publique. La résorption des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain d'assiette par puits d'infiltration.

#### ■ Electricité et Téléphone :

Tout raccordement au réseau public sera réalisé en réseau enterré. Tout coffret de raccordement au réseau électrique sera inséré dans la construction.

Les antennes de réception satellite sont interdites sur les façades et les toits.

### ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

### ARTICLE N6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- A défaut d'indication de recul donnée par les plans, les constructions doivent être édifiées avec un recul de 10 mètres par rapport à l'axe actuel ou futur des voies et emprises publiques
- Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC publics, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie, ainsi que pour des réaménagements de bâtiments existants.

**ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dans la limite de la marge existante.

**ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- En continuité de l'existant

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR**

- La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux (soit « R+1 ») ou 8 mètres à l'égout.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et paysages voisins (village ancien, chapelle). La pierre est fortement recommandée. Les clôtures seront légères, faiblement visibles dans le paysage, et fortement végétalisées.

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et proportionné avec les besoins de l'opération.

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les aires de stationnement de plus de 150 m<sup>2</sup> doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 places de stationnement

Tout projet d'aménagement ou de construction devra faire l'objet d'une étude paysagère jointe à la demande de permis de construire de l'opération.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

- Non réglementé.

ooo  
o