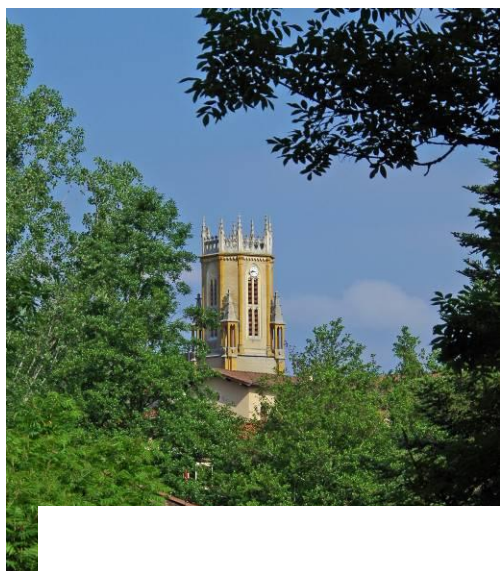




Plan Local d'Urbanisme

Règlement



ATELIER D'**U**RBANISME ET D'**A**RCHITECTURE
CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
05	28 février 2023	8 juin au 10 juillet 2023	14 novembre 2023

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales	6
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	7
2. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS	7
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX	7
4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS	8
5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER ...	13
6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION.....	15
7. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	16
8. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U	17
9. ACCÈS LE LONG DES DEPARTEMENTALES	21
10. REJET ET RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES	22
Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine dite « zone U »	23
Zone UA	24
Zone UB	36
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones AU »	46
ZONE AUa	47
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A »	59
ZONE A.....	60
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles dites « zones N »	72
ZONE N.....	73
Titre 6 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	85
Titre 7 : Nuancier.....	93
Titre 8 : Définitions.....	99

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaine (U), à Urbaniser (AU), agricole (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

- Destinations et sous-destinations,
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités,
- Mixité fonctionnelle et sociale.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Volumétrie et implantation des constructions,
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,
- Stationnement.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées,
- Desserte par les réseaux.

Titre 1 : Dispositions générales

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Il est établi en application des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-5 du code de l'urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement* de constructions existantes.

2. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

AUTRES LEGISLATIONS

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- o Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L151-43 et R151-51 (annexe) du code de l'urbanisme concernant le territoire communal,
- o L'arrêté préfectoral du 24 mars 2022 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- o l'article L531-1 du code du patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- o l'article L531-14 du code du patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- o l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du préfet de Région par les services instructeurs.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

EDIFICATION DE CLOTURES

Toute édification de clôture* sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du code de l'urbanisme et de la délibération municipale prise en date du 14/11/2023.

RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATION, RÈGLES ALTERNATIVES

Les règles et servitudes définies par le PLU de la commune de CHEVINAY ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L152-4 à L152-6 à l'exception des

adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L152-4 à L152-6.

PERMIS DE DEMOLIR

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du 14/11/2023.

RAVALEMENTS DE FACADES

Tout ravalement de façades sur l'ensemble du territoire de la commune est soumis à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du code de l'urbanisme et de la délibération municipale prise en date du 14/11/2023.

PRESENCE DE CANALISATION

Toutes canalisations publiques d'assainissement ou d'eaux pluviales posées hors voiries sur une parcelle privée et vouée à le rester, doit pouvoir être accessible pour des interventions ultérieures de maintenance ou de réparations. De ce fait, sur ce type de canalisation, aucune plantation, construction ou remblai ne devra se faire dans une bande de 1.5 m de part et d'autres des génératrices et il devra être aménagé une piste d'accès d'une largeur minimale de 4 m pour permettre le passage d'engins d'exploitation. **En cas de dévoiement de la canalisation publique, les travaux et les OPR (Opérations Préalables à la Réception), seront à la charge du Pétitionnaire. Il sera alors nécessaire de contacter le service assainissement de la CCPA afin d'en obtenir l'autorisation et les prescriptions techniques.**

4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

RISQUE INONDATION

La commune de Chevinay est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation de la Brévenne et de la Turdine qui a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2012143-0003 en date du 22 mai 2012 et modifié le 15 janvier 2014.

Les différentes zones réglementées sur la commune se répartissent entre :

- la **zone rouge** (risques forts), dont l'objectif principal est de préserver les champs d'expansion et les conditions d'écoulement des crues et de ne pas aggraver la vulnérabilité des biens et des personnes,
- la **zone rouge extension*** (aléa faible ou moyen + situé dans un champ d'expansion + bâti existant), dont l'objectif principal est de préserver les capacités d'expansion des crues et de ne pas

aggraver la vulnérabilité des biens et des personnes,

- la **zone bleue** (aléa faible ou moyen et espaces urbanisés), dont l'objectif principal est de ne pas aggraver la vulnérabilité des personnes et des biens existants ou futurs,
- la **zone verte** HGM (aléa très faible), correspond au lit majeur du cours d'eau (crue exceptionnelle). Zone non inondable pour la crue centennale,
- la **zone blanche**, dont l'objectif principal est de maîtriser le ruissellement par la rétention des eaux pluviales et qui comprend les zones sur lesquelles aucun aléa n'a été déterminé.

Dans ces zones, il convient de se reporter au règlement du PPRNi Brévenne-Turdine annexé au PLU.

Il est rappelé qu'un recul de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau est à prendre en compte pour toute construction ou reconstruction dans les "zones blanches" constructibles.

Le règlement du PPRNi définit par ailleurs des prescriptions à prendre en compte pour la rétention des eaux pluviales dans les zones bleues, vertes et blanches.

Dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du plan de prévision des risques naturels d'inondation, les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale ou les collectivités compétentes établiront un zonage pluvial, conformément à l'article L.2224-10 du Code Général des collectivités territoriales, à l'échelle d'un secteur cohérent, et le prendront en compte dans leur plan local d'urbanisme (intégration dans le règlement, plan en annexe).

Le zonage pluvial sera établi avec la contrainte suivante : l'imperméabilisation nouvelle occasionnée par :

- toute opération d'aménagement ou construction nouvelle,
- toute infrastructure ou équipement,

ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour **tous les événements pluviaux** jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....).

Dans la période comprise entre l'approbation du plan de prévention et celle où le zonage pluvial sera rendu opposable au pétitionnaire, les dispositions suivantes seront appliquées :

- les projets soumis à autorisation ou déclaration en application de la nomenclature annexée à l'article R214-1 du code de l'environnement seront soumis individuellement aux dispositions ci-dessus,
- pour tous les autres projets, entraînant une imperméabilisation nouvelle supérieure à 100m², les débits seront écrêtés au débit naturel avant aménagement sans toutefois dépasser le débit de 5l/ha/s. Le dispositif d'écrêtement sera dimensionné pour limiter ce débit de restitution jusqu'à une pluie d'occurrence 100 ans. Pour des raisons techniques, si le débit sortant calculé à l'aide de la

valeur énoncée précédemment, s'établit à moins de 5l/s pour une opération, il pourra être amené à 5l/s.

Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements, ...), cette obligation pourra être remplie par un traitement collectif des eaux pluviales sans dispositif spécifique à la parcelle, ou par la mise en œuvre d'une solution combinée.

Le pétitionnaire devra réaliser une étude technique permettant de justifier la prise en compte de ces prescriptions.

RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Les zones d'aléas du risque de retrait/gonflement des argiles sont consultables sur le site internet : <http://www.argiles.fr>.

La commune de CHEVINAY est concernée par des zones de susceptibilité moyenne de retrait/gonflement des argiles.

RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

Une étude des risques géologiques a été menée à l'échelle du territoire communal par le bureau d'études Géotec en juillet 2022.

L'étude a montré que la commune est concernée par des aléas :

- faibles et moyens de glissement de terrain et de coulée de boue.

La carte de constructibilité résulte du croisement de la carte des aléas et des enjeux tels qu'ils sont définis dans le PLU. Cette carte de constructibilité représente :

- **des zones inconstructibles (ic)**, qui regroupent respectivement les zones d'aléa fort et certaines zones d'aléas moyens (voir tableau suivant). Sont toutefois admis sous conditions, certains travaux d'aménagement, d'extension limitée, d'entretien, de réparation des constructions existantes et certains ouvrages techniques et d'infrastructures (voir fiches de prescriptions en annexe) ;
- **des zones constructibles (c) sous conditions** de conception, de réalisation, d'utilisation et d'entretien de façon à ne pas aggraver l'aléa, qui regroupent certaines zones d'aléas moyen et plus généralement des zones d'aléa faible (voir tableau suivant).

Le tableau suivant présente les différentes combinaisons rencontrées dans l'établissement de la carte de constructibilité de la commune, en fonction des aléas présents, de leur niveau d'intensité et de l'occupation du sol. Les couleurs et les codes sont ceux repris sur la carte de zonage de la constructibilité.

	Zone naturelle Zone agricole	Zone urbanisée Zone urbanisable
Aléa Fort	Inconstructible (icG3, icP3, icP3r)	Inconstructible (icG3, icP3, icP3r)
Aléa Moyen	Inconstructible (icG2, icP2)	Constructible avec prescriptions (cG2, cP2)
Aléa Faible	Constructible avec prescriptions (cG1, cP1)	Constructible avec prescriptions (cG1, cP1)
Hors aléa	Constructible	Constructible

Dans le cas de la commune de CHEVINAY, les combinaisons observées sont icG2 et cG1.

A chaque zone de la carte de constructibilité identifiée par une couleur et un code (icG2 et cG1), correspond une fiche de prescriptions spéciales conformes à celles préconisées par la DDT 69.

Glissements de terrain et coulées de boues (aléa faible)
Zone constructible (cG1)
Constructions :
- autorisées
- avec prescriptions / recommandations spéciales :
• maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
Affouillements et exhaussements :
- autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

Glissements de terrain et coulées de boues (aléa moyen)
Zone inconstructible (icG2)
Constructions :
- interdites sauf, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité :
• nouveaux bâtiments techniques agricoles strictement nécessaires si leur réalisation n'est pas envisageable hors zone d'aléa moyen • extensions ou annexes nécessaires aux mises aux normes ou fonctionnement des bâtiments agricoles ou bâtiments d'activités économiques existants • extensions limitées ou annexes des bâtiments d'habitation ▪ autres exceptions*
- avec prescriptions / recommandations spéciales :
• maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
Affouillements et exhaussements :
- interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements autorisés, de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.
Camping caravanage :
- interdit

* : exceptions :

- a) les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- b) les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- c) la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite
- d) les changements de destination sans augmentation de vulnérabilité
- e) les abris légers, les installations légères (de type serres-tunnels ou abris d'animaux) ou les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m2. Les bassins et les piscines ne sont pas autorisés.
- f) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées
- g) les constructions listées dans les dispenses de toute formalité au titre de l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, à l'exception des habitations légères de loisirs visées à l'alinéa b de cet article
- h) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général
- i) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques
- j) les installations et structures provisoires

De plus, **dans les zones d'aléas moyen et fort de mouvements de terrain, classés en secteur de constructibilité icG2 sur le document graphique**, les installations nouvelles de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements doivent à la fois :

- garantir la stabilité géotechnique du sol et du sous-sol, des constructions, travaux ou ouvrages, et ne pas porter atteinte à la sécurité de ses occupants ou utilisateurs, ni celles des tiers,
- ne pas constituer un obstacle aux régimes hydrauliques de surface et souterrains qui soit de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

A défaut, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

RISQUE SISMIQUE

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 au vu du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.

RISQUE MINIER

La commune est concernée par une ancienne concession de mines dont le titre minier est toujours valide. En l'état actuel des connaissances, le territoire de la commune de Chevinay est impacté par d'anciens travaux miniers. La commune est concernée par des aléas « d'effondrement localisé » de niveau faible et des aléas « instabilité de pente » d'intensité faible. Les périmètres de risques sur reportés sur le document graphique – risques et contraintes 05.2.

RISQUE RADON

Le code de la santé publique (art. R1333-29 du CSP) répartit les communes du territoire français en **3 zones à potentiel radon** sur la base de critères géologiques :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible ;
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments ;
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'arrêté du 27 juin 2018 classe la commune de Chevinay en zone 3 (à potentiel radon significatif).

SECTEURS BRUYANTS AU DROIT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES DE TRANSPORTS

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

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

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

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

Le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal a été défini par les arrêtés préfectoraux de classement des Routes à Grandes Circulation.

A ce titre est concernée :

- **La route départementale 389**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 3** suivant l'arrêté préfectoral n° DDT-69-2022-03-24-00006 en date du 22 mars 2022 et **affectée par des zones de bruit d'une largeur de 100 mètres** de part et d'autre de l'infrastructure.

Le périmètre correspondant est reporté sur le document graphique.

PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE

Captage du Martinet :

L'arrêté inter-préfectoral n°2/2011 du 8 mars 2011 déclarant d'Utilité Publique les travaux de prélèvement d'eau et autorisant l'utilisation de l'eau en vue de la consommation humaine instaurent les périmètres de protection et les servitudes s'y rapportant. La commune est concernée par les périmètres de protections rapprochée et éloignée des captages du Martinet. Les périmètres de risques sont reportés sur le document graphique – risques et contraintes 05.2. Dans ces périmètres, se reporter au règlement de l'arrêté inter-préfectoral.

5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

Des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés au document graphique.

PROTECTION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI

En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sont soumis aux règles suivantes:

- o les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R421-23),
- o tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiment repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur,
- o la démolition totale est interdite,
- o les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural ou bâti existant.

PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Espaces boisés classés

Les terrains boisés identifiés au document graphique comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-2 et suivants du code de l'urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes les dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1^{er} du titre IV du livre III du code forestier
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment ; bitume ainsi que les remblais
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme au document graphique sont à conserver.

Lorsque, pour des raisons de sécurité, l'état sanitaire ou la dangerosité d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

Haies bocagères, parcs et jardins remarquables

Les éléments végétaux (haies bocagères, parcs et jardins remarquables) identifiés au titre de l'article L151-19 du CU au document graphique doivent conserver leur caractère végétal. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des masses végétales à conserver.

Pour les parcs et jardins, les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition qu'elles soient mesurées,
- la composition paysagère et le caractère végétalisé de l'espace doivent être préservés en cas de construction.

Pour les haies bocagères, les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- les linéaires devront être maintenus. En cas de suppression, par exemple pour un accès, un linéaire équivalent devra être replanté avec des essences similaires et adaptées.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art R421-23 du CU). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.

Espace agricole à protéger

Des espaces agricoles à protéger ont été identifiés au sein de l'espace urbain, au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.

6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets est attendue, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de la commune :

MAILLAGES, ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons, pistes cyclables...) et ouvrages publics d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves inscrites au plan sont soumises aux dispositions des articles L152-2 du Code de l'Urbanisme :

- o toute construction y est interdite ;
- o une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- o conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- o mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain ;
- o la collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

PROJET URBAIN

Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles figurent au document graphique.

Droit de préemption urbain

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption urbain sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le Droit de Préemption Urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

Le droit de préemption urbain a été instauré par délibération du Conseil municipal du 14/11/2023.

MAITRISE DE L'URBANISATION EN ZONE AGRICOLE

Bâtiments pouvant changer de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme. L'accord du changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis de construire.

Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)

Les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées, dans lesquels sont notamment autorisées les constructions sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L151-13 du CU. Les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent dans le règlement des zones A et N.

7. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

Art. *R.151-18. - Les zones urbaines sont dites "zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Art. *R.151-20. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Art. *R.151-22. R151-23 - Les zones agricoles sont dites "zones A"

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

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination* et aménagements* prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Art. *R.151-24. R151-25 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

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

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

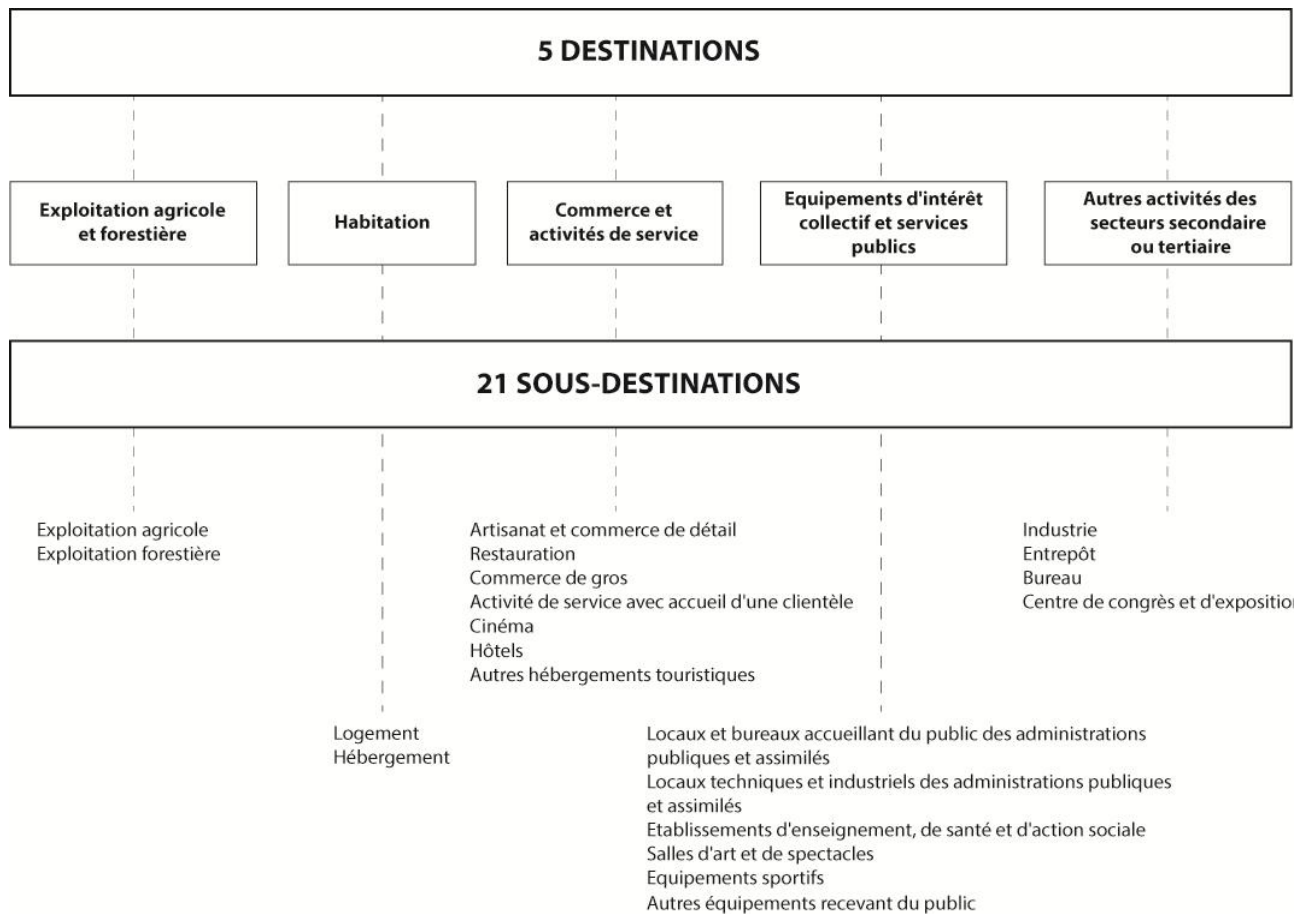
Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements* prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

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

Les destinations officielles reconnues par le code de l'urbanisme sont classées en 5 destinations et 21 sous destinations. (Articles R151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme).



La destination de constructions « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1^{er} de l'article R151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « **habitation** » prévue au 2^o de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La sous-destination « **hôtel** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination

comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

9. ACCÈS LE LONG DES DÉPARTEMENTALES

Les configurations d'accès le long des routes départementales hors agglomération doivent respecter les dispositions développées ci-dessous :

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, ...)
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés ...)
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

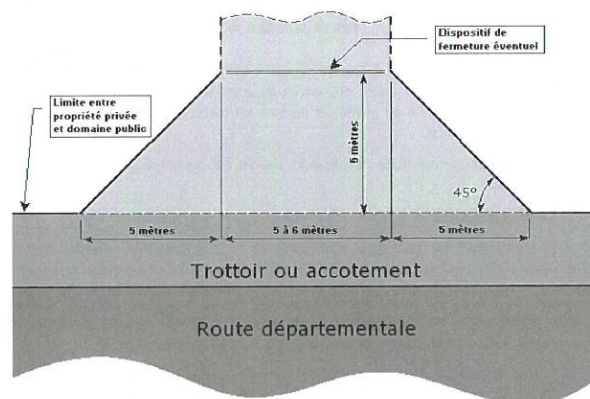
Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5%.

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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sauf impossibilité technique ou de configuration du terrain, les accès seront réalisés selon les descriptifs ci-après :

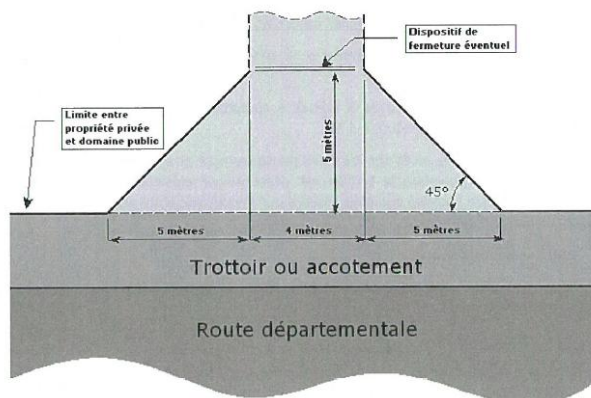
• Accès collectif

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.



- **Accès individuel**

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.



De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

10. REJET ET RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

Rejet des eaux le long des voies

En cas d'extrême nécessité et pour des raisons d'ordre géologique qui ne permettent pas l'infiltration sur la parcelle, le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation à la commune, gestionnaire de la voirie.

Récupération des eaux de pluie

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires, en particulier en ce qui concerne :

- Les usages autorisés :
 - Les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules, etc...)
 - A l'intérieur des habitations : alimentation des chasses d'eau et lavages des sols,
 - A titre expérimental, le lavage du linge, sous réserve d'un traitement adapté (déclaré auprès du ministre en charge de la santé) de l'eau de pluie, assurant notamment une désinfection,
 - Les usages professionnels et industriels, à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable,

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

- Les règles techniques générales :
 - Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit,
 - A proximité immédiate de chaque point de soutirage d'eau de pluie, doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention « eau non potable » et un pictogramme explicite
- Les règles techniques spécifiques en cas de réseau d'eau de pluie à l'intérieur du bâtiment :
 - Dans les bâtiments à usage d'habitation, la présence de robinets de soutirage distribuant chacun des eaux de qualité différente (eau potable/eau de pluie) est interdite dans la même pièce, à l'exception des caves sous-sols et autres pièces annexes à l'habitation. Les robinets d'eau de pluie sont verrouillable,
 - Les canalisations de distribution d'eau de pluie, à l'intérieur des bâtiments, doivent être repérées de façon explicite par un pictogramme « Eau non potable » à tous les points suivants : entrée et sortie des vannes et des appareils, aux passages de cloisons et de murs.

Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine dite « zone U »

Zone UA

Caractéristiques de la zone

Zone urbaine directement constructible correspondant au bourg de Chevinay. Cette zone est caractérisée par une mixité des fonctions : habitat, commerces, services, équipements...

La zone UA est concernée par :

- **Une Orientation d'Aménagement et de Programmation.** La desserte et l'aménagement du secteur repéré sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans « **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** » (pièce n°03 du PLU).
- **Une protection des éléments de paysage bâtis et non bâtis à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 14/11/2023 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;
- Une **constructibilité soumise à condition spéciale liée à la conformité de la station d'épuration au titre de l'article L151-34 1° du Code de l'Urbanisme** qui permet de faire apparaître sur le document graphique « *les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols* ».

La zone UA est en outre impactée par :

- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNI Brévenne Turdine**, approuvé par arrêté préfectoral du 22 mai 2012 et modifié le 15 janvier 2014 (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et contraintes 05.2 et annexe 07.10 du PLU) ;
- **Le risque mouvement de terrain** : elle est concernée par le risque cG1 de mouvements de terrain et de coulées de boue (repéré par une couleur jaune sur le document graphique-plan des risques (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques 05.2 et annexe 07.6 du PLU).
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 14/11/2023.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du

14/11/2023.

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

Article UA1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

UA 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

UA 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sous conditions et sous réserve des dispositions relatives au PPR Ni :

ZONE UA	
Destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATIONS	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	C1
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtel	V
Autres hébergements touristiques	V
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	C2
Entrepôt	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
AUTRES UTILISATIONS	
Piscines	C3
Annexes	C4
Dépôts de véhicules et de matériaux inertes	X

V : Autorisé sans condition ; X : Interdit ; C : Conditionné

C1 : dans la limite de 300 m² de surface de plancher*

C2 : dans la limite de 200 m² de surface de plancher* et à condition de n'occasionner aucune nuisance.

C3 : à condition qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction à usage de logement située dans la même zone, dans la limite d'une piscine par tènement.

C4 : à condition qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction à usage de logement située dans la même zone et dans la limite de 40 m² de surface de plancher* ou d'emprise au sol* et de deux annexes par tènement.

Sont également autorisés sous conditions :

- **Les exhaussements et affouillements de sols*** dans les cas suivants :
 - s'ils sont liés à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

Dans l'ensemble de la zone :

Dans l'attente de la mise en conformité de la station d'épuration, la constructibilité est soumise à la réalisation d'ouvrages d'assainissement autonome. Les constructions devront se raccorder au réseau collectif une fois la conformité de l'ouvrage d'assainissement collectif atteinte.

UA1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Non règlementée.

Mixité fonctionnelle :

Non règlementée.

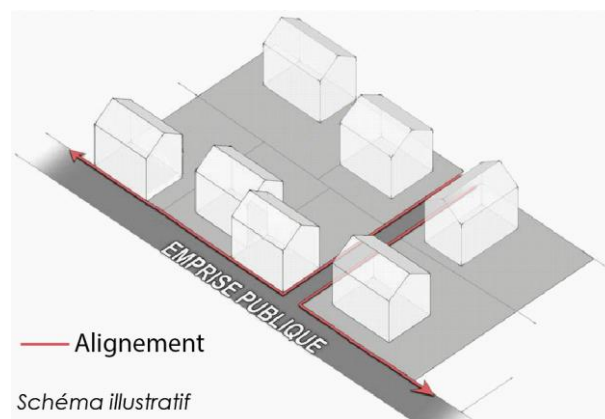
UA 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.



Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

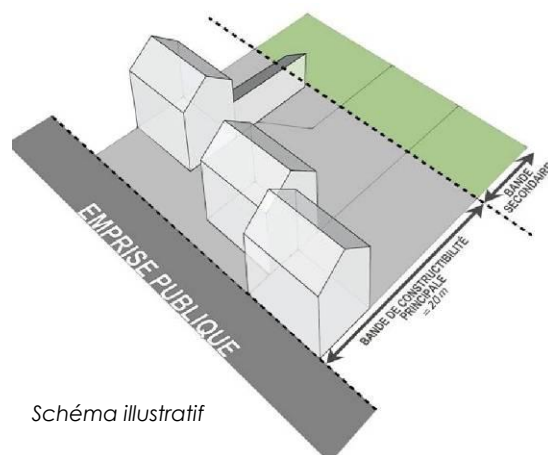
Les bandes de constructibilité :

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 20 mètres.

Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.



Dans la bande de constructibilité principale :

Le long des voies et emprises publiques, les façades des constructions neuves s'implanteront à l'alignement* actuel ou futur.

Dans le cas d'un tènement présentant une configuration irrégulière ou atypique (limite de parcelle courbe, pan coupé, ...) ou situé à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra ne s'appliquer qu'à une seule des voies et emprises publiques qui entourent le tènement.

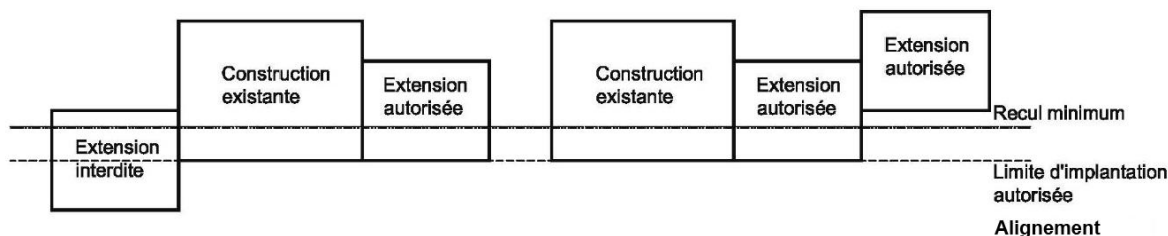
Dans la bande de constructibilité secondaire :

Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- o aux piscines, qui devront s'implanter avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bassin ;
- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o aux aménagements* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- o aux extensions* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fonds de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

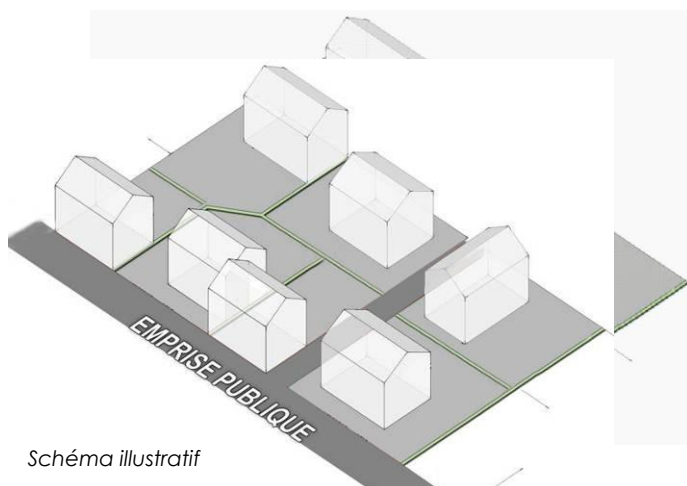


Schéma illustratif

Dans la bande de constructibilité principale :

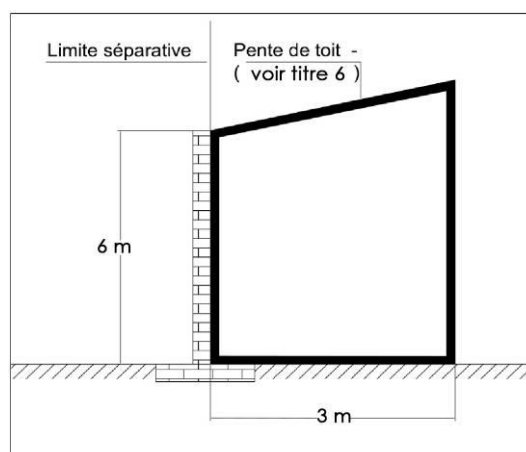
Les constructions s'implanteront sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi-continu).

Dans le cas d'un retrait, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Dans la bande de constructibilité secondaire :

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite au plus à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 6,00 m et selon les dispositions du schéma ci-contre.

Si la construction ne jouxte pas la limite, elle s'implantera avec un retrait minimum de 3 mètres.

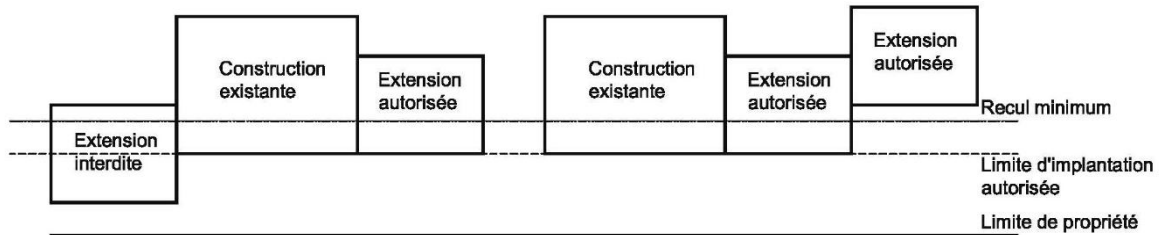


Dans les deux bandes de constructibilité :

En limite avec la zone A et N, les constructions respecteront un retrait minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- o aux piscines, qui devront s'implanter avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bassin ;
- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o aux aménagements* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- o aux extensions* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension

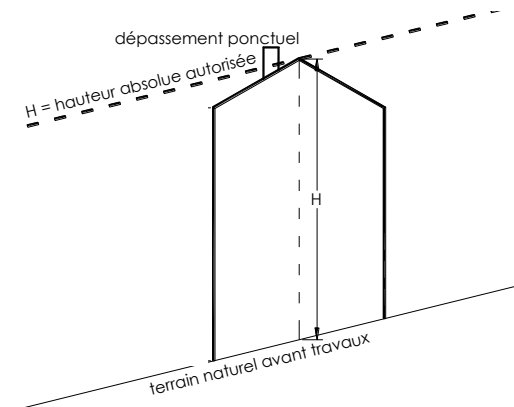


Implantation des constructions sur un même tènement

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.



Dans la bande de constructibilité principale :

La hauteur des constructions **ne devra pas dépasser 12 mètres et ne pas être inférieure à 9 mètres**.

Si une nouvelle construction est implantée en limite et qu'elle vient s'adosser sur une construction existante dépassant les 12 mètres, la nouvelle construction pourra avoir une hauteur équivalente à la construction existante sans en dépasser la hauteur.

Dans la bande de constructibilité secondaire :

La hauteur des constructions **est limitée à 9 mètres**.

Dans les deux bandes de constructibilité :

Ces hauteurs sont à minorer de 2 mètres en présence de toiture terrasse.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

La hauteur des constructions à usage d'annexe à l'habitation sont limitées à 4 mètres maximum.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- o aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- o dans le cas de travaux d'aménagement* et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

UA 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- o des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures,
- o de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales,
- o des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir).

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions et aménagements limiteront leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants :

- La **surface non bâtie** doit faire l'objet de plantations en pleine terre (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **10%**.
- Pour les opérations de 5 logements et plus, **10% de la surface totale du tènement de l'opération** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).

- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 150 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Espaces partagés

Les projets de construction de 5 logements et plus devront comprendre au moins un espace partagé d'une surface au moins égale à 5% de la surface totale du tènement, avec plantation d'un arbre de moyen ou haut développement pour 50 m² d'espace partagé. Les aires de stationnement sont exclues des espaces partagés.

Ces espaces pourront par exemple prendre la forme :

- d'aires de jeux et installations sportives extérieures ;
- d'espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espaces de repas extérieur, terrasse collective) ;
- d'espaces collectifs consacrés aux jardins familiaux ou partagés. Dans ce cas, la plantation d'arbres ne sera pas exigée.

UA 2.4. Stationnement

Stationnement automobile

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,50m x 5,00 m) et facilement accessibles. Ils devront être réalisés avec un revêtement perméable.

Dans le cas d'une extension*, d'une réhabilitation, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Construction et création de logements :
 - 2 places par logement.
 - 1 place par logement social.
- En cas d'extension, de réhabilitation de bâtiments existants créant de la surface de plancher* supplémentaire supérieure à 40 m² ou de changement de destination : 1 place par logement créé,
- Pour les autres destinations : il n'est pas exigé d'emplacements

Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions ci-dessous.

Pour les constructions à usage de logement et d'hébergement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale 1,5 m² pour chaque logement.

Pour les autres constructions, chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5 m².

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logement, hébergement	1 emplacement minimum par logement.
Bureau, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	1 emplacement par tranche même incomplète de 50 m².
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public, de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

Article UA3 : équipements et réseaux

UA 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Accès* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction.
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée et/ou contexte urbain particulier, **les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.**

Les accès automobiles (portails, portes de garage, ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Le long des routes départementales hors agglomération, les accès seront réalisés selon les modalités définies dans les dispositions générales du présent règlement.

Voirie* :

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

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives. La largeur des voies devra être suffisante pour assurer le croisement des véhicules et les déplacements modes doux.

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

UA 3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**, en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement. **Les installations d'assainissement autonome sont autorisées dans l'attente de la mise en conformité de la station d'épuration.** Ces dispositifs doivent être conformes aux prescriptions techniques et réglementaires en vigueur. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. Une étude de définition de filière devra être réalisée conformément au règlement du service public d'assainissement non collectif (SPANC) et soumise au contrôle préalable du SPANC. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les installations devront être réalisées de façon à permettre le raccordement au réseau collectif une fois la conformité de la station atteinte.

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Cette autorisation de déversement, prévue par l'article L 1331-10 du code de la santé publique, peut être complétée le cas échéant par une convention de déversement, pour les eaux usées non domestiques susceptibles de nuire au bon fonctionnement des installations collectives d'épuration.

Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (toitures terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir. L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée. Si l'infiltration n'est pas possible démontrée par une étude pédologique, un rejet à débit limité pourra être accepté selon les prescriptions du PPRNi.

Les prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales définies au chapitre 4 des dispositions générales doivent être respectées.

Eaux de piscine :

Le déversement des eaux de vidange de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées, dans les fossés et sur les voiries. Le déversement des eaux de vidange de piscine doit être prioritairement traité par infiltration à la parcelle. Si le terrain n'accepte pas l'infiltration, le déversement est autorisé dans le réseau d'eaux pluviales (après accord du gestionnaire) et les puits perdus dans le strict respect des conditions autorisées par le règlement de service de la CCPA.

Toutefois, les eaux de lavage des filtres et de pédiluves ne doivent pas être renvoyées au réseau d'eaux pluviales ni dans les fossés mais doivent être dirigées dans les réseaux d'eaux usées strictes.

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

Réseaux numériques :

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

Caractéristiques de la zone

Zone urbaine directement constructible correspondant à la zone périphérique du bourg de Chevinay. Cette zone est caractérisée par une vocation principale résidentielle.

La zone UB est concernée par :

- Une **protection des éléments de paysage bâtis et non bâtis à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 14/11/2023 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;
- Une **constructibilité soumise à condition spéciale liée à la conformité de la station d'épuration au titre de l'article L151-34 1° du Code de l'Urbanisme** qui permet de faire apparaître sur le document graphique « *les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols* ».
-

La zone UB est en outre impactée par :

- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNI Brévenne Turdine**, approuvé par arrêté préfectoral du 22 mai 2012 et modifié le 15 janvier 2014 (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et contraintes 05.2 et annexe 07.10 du PLU) ;
- **Le risque mouvement de terrain** : elle est concernée par le risque cG1 de mouvements de terrain et de coulées de boue (repéré par une couleur jaune sur le document graphique-plan des risques (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques 05.2 et annexe 07.6 du PLU).
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (Annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 14/11/2023.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 14/11/2023.

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

Article UB1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

UB 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

UB 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

ZONE UB	
Destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATIONS	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	C6
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C5
Hôtel	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	C2
Entrepôt	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
AUTRES UTILISATIONS	
Piscines	C4
Annexes	C3
Dépôts de véhicules et de matériaux inertes	X

Sous conditions et sous réserve des dispositions relatives au PPR Ni :

V : Autorisé sans condition ; **X** : Interdit ; **C** : Conditionné

C2 : dans la limite de 200 m² de surface de plancher* et à condition de n'occasionner aucune nuisance

C3 : à condition qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction à usage de logement située dans la même zone, dans la limite d'une piscine par tènement.

C4 : à condition qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction à usage de logement située dans la même zone et dans la limite de 40 m² de surface de plancher* ou d'emprise au sol* et de deux annexes par tènement.

C5 : à condition qu'elles soient liées à une construction à usage de logement et dans la limite de 150 m² de surface de plancher*

C6 : dans la limite de 150 m² de surface de plancher*

Sont également autorisés sous conditions :

- **Les exhaussements et affouillements de sols*** dans les cas suivants :
 - s'ils sont liés à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

Dans l'ensemble de la zone :

Dans l'attente de la mise en conformité de la station d'épuration, la constructibilité est soumise à la réalisation d'ouvrages d'assainissement autonome. Les constructions devront se raccorder au réseau collectif une fois la conformité de l'ouvrage d'assainissement collectif atteinte.

Espace agricole à protéger

Les espaces agricoles à protéger identifiés au sein de l'espace urbain, au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les constructions y sont autorisées à condition d'avoir une emprise au sol inférieure à 5 m², une hauteur inférieure à 3 mètres et qu'elles ne nuisent pas au caractère agricole du site. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du site.

UB1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Non règlementée.

Mixité fonctionnelle :

Non règlementée.

Article UB2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

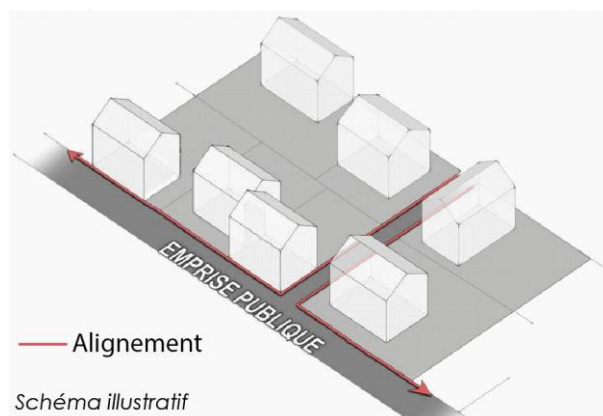
UB 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.



Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

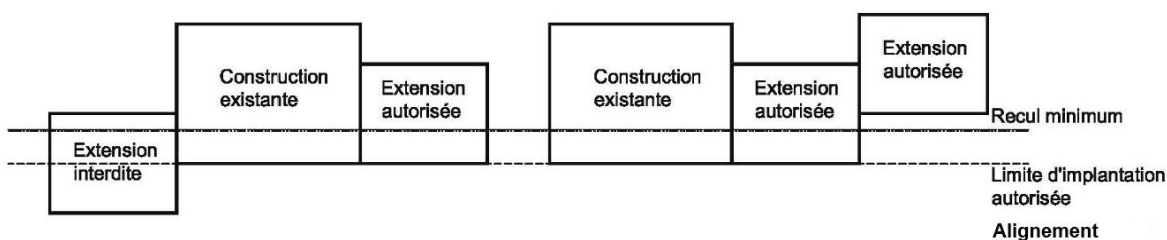
Règle d'implantation générale :

Le long des voies et emprises publiques, les façades des constructions s'implanteront dans une bande de 0 à 6 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'un tènement présentant une configuration irrégulière ou atypique (limite de parcelle courbe, pan coupé, ...) ou situé à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra ne s'appliquer qu'à une seule des voies et emprises publiques qui entourent le tènement.

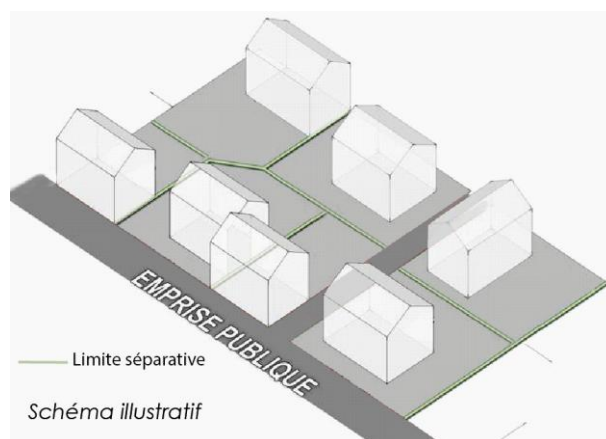
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- o aux piscines, qui devront s'implanter avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bassin ;
- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o aux aménagements* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- o aux extensions* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

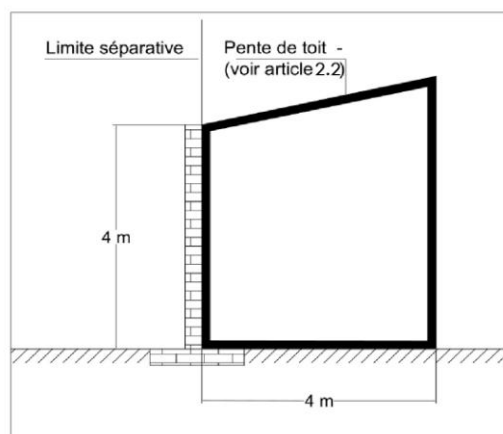
Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fonds de parcelles.



Règle d'implantation générale :

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite au plus à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 4,00 m et selon les dispositions du schéma ci-contre.

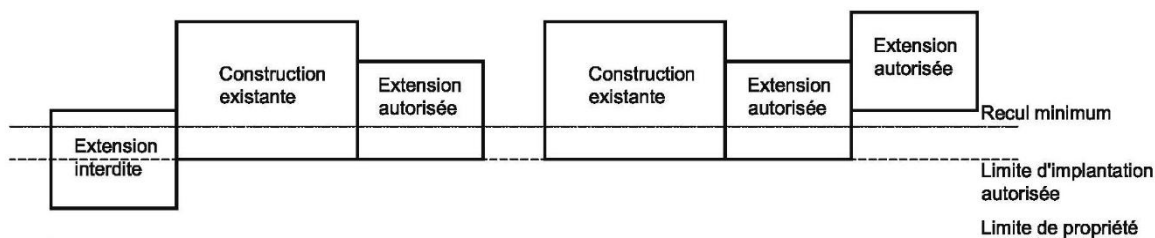
Si la construction ne jouxte pas la limite, elle s'implantera avec un retrait qui devra être au minimum égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 4 mètres.



En limite avec la zone A et N, les constructions respecteront un retrait minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- o aux piscines, qui devront s'implanter avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bassin ;
- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o aux aménagements* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- o aux extensions* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.

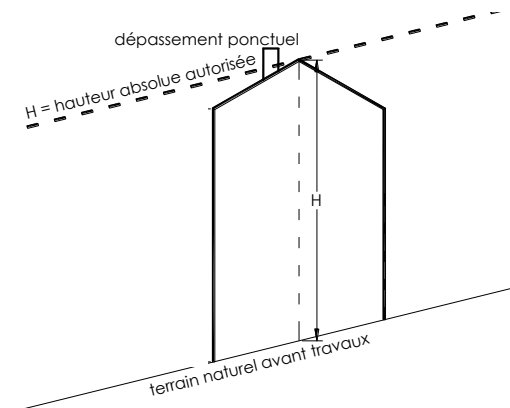


Implantation des constructions sur un même tènement

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.



La hauteur maximale des constructions **est limitée à 9 mètres**.

Ces hauteurs sont à minorer de 2 mètres en présence de toiture terrasse.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

La hauteur des constructions à usage d'annexe à l'habitation sont limitées à 4 mètres maximum.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement* et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

UB 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir).

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions et aménagements limiteront leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface perméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants :

- La **surface du tènement** doit faire l'objet de plantations en pleine terre (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **30%**.
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 150 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Coefficient d'imperméabilisation

Pour les **tènements d'une surface inférieure à 500 m²**, les surfaces imperméabilisées ne pourront pas représenter plus de **40% de la surface totale du tènement**.

Pour les **tènements d'une surface supérieure à 500 m²**, les surfaces imperméabilisées ne pourront pas représenter plus de **30% de la surface totale du tènement**.

Espace agricole à protéger

Voir à l'article 1.2

Espaces partagés

Les projets de construction de plus de 5 logements devront comprendre au moins un espace partagé d'une surface au moins égale à 5% de la surface totale du tènement, avec plantation d'un arbre de moyen ou haut développement pour 50 m² d'espace partagé. Les aires de stationnement sont exclues des espaces partagés.

Ces espaces pourront par exemple prendre la forme :

- d'aires de jeux et installations sportives extérieures ;
- d'espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espaces de repas extérieur, terrasse collective) ;
- d'espaces collectifs consacrés aux jardins familiaux ou partagés. Dans ce cas, la plantation d'arbres ne

sera pas exigée.

UB 2.4. Stationnement

Stationnement automobile

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,50m x 5,00 m) et facilement accessibles. Ils devront être réalisés avec un revêtement perméable.

Dans le cas d'une extension*, d'une réhabilitation, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- o Construction et création de logements :
 - 2 emplacements par logement,
 - 1 emplacement par logement social.
- o Constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 emplacement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher*.
- o Constructions à usage d'industrie : 1 emplacement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher* créée.

Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions ci-dessous.

Pour les constructions à usage de logement et d'hébergement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale 1,5 m² pour chaque logement.

Pour les autres constructions, chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5 m².

Destination	Nombre d'emplacements minimum
Logement, hébergement	1 emplacement minimum par logement.
Artisanat et commerces de détail, industrie, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.	1 emplacement par tranche même incomplète de 50 m ² .
Equipement d'intérêt collectif et services publics.	Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public, de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

Article UB3 : équipements et réseaux

UB 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Accès* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction.
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée et/ou contexte urbain particulier, **les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.**

Les accès automobiles (portails, portes de garage, ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Le long des routes départementales hors agglomération, les accès seront réalisés selon les modalités définies dans les dispositions générales du présent règlement.

Voirie* :

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

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble* doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives. La largeur des voies devra être suffisante pour assurer le croisement des véhicules et les déplacements modes doux.

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

UB 3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**, en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement.

Les installations d'assainissement autonome sont autorisées dans l'attente de la mise en conformité de la station d'épuration. Ces dispositifs doivent être conformes aux prescriptions techniques et réglementaires en vigueur. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. Une étude de définition de filière devra être réalisée conformément au règlement du service public d'assainissement non collectif (SPANC) et soumise au contrôle préalable du SPANC. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les installations devront être réalisées de façon à permettre le raccordement au réseau collectif une fois la conformité de la station atteinte.

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Cette autorisation de déversement, prévue par l'article L 1331-10 du code de la santé publique, peut être complétée le cas échéant par une convention de déversement, pour les eaux usées non domestiques susceptibles de nuire au bon fonctionnement des installations collectives d'épuration.

Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (toitures terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...). L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée. Si l'infiltration n'est pas possible démontrée par une étude pédologique, un rejet à débit limité pourra être accepté selon les prescriptions du PPRNi.

Les prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales définies au chapitre 4 des dispositions générales doivent être respectées.

Eaux de piscine :

Le déversement des eaux de vidange de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées, dans les fossés et sur les voiries. Le déversement des eaux de vidange de piscine doit être prioritairement traité par infiltration à la parcelle. Si le terrain n'accepte pas l'infiltration, le déversement est autorisé dans le réseau d'eaux pluviales (après accord du gestionnaire) et les puits perdus dans le strict respect des conditions autorisées par le règlement de service de la CCPA.

Toutefois, les eaux de lavage des filtres et de pédiluves ne doivent pas être renvoyées au réseau d'eaux pluviales ni dans les fossés mais doivent être dirigées dans les réseaux d'eaux usées strictes.

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

Réseaux numériques :

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones AU »

ZONE AUa

Caractéristiques de la zone

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Elle correspond aux secteurs stratégiques du bourg qui ont une vocation majoritairement résidentielle.

Ce secteur bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante et est urbanisable à court ou moyen termes.

Son urbanisation est admise lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour le secteur du Clos Martinon et au fur et à mesure de la réalisation des équipements pour les autres secteurs.

L'urbanisation des zones AUa de la route de Saint-Pierre, du « Jardin du Vallon » et du Micollet ne pourra se faire qu'une fois l'urbanisation de la zone AUa du clos Martinon commencée.

La zone AUa comprend 3 secteurs AUah avec des règles d'implantation spécifiques.

La zone AUa est concernée par :

- **Des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** : la desserte et l'aménagement de ce secteur doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».
- **Une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15** du code de l'urbanisme qui autorisent le règlement du PLU à « *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* »
- **Le Droit de Préemption Urbain** mis en place par délibération en Conseil Municipal du 14/11/2023.
- Une **constructibilité soumise à condition spéciale liée à la conformité de la station d'épuration au titre de l'article L151-34 1° du Code de l'Urbanisme** qui permet de faire apparaître sur le document graphique « *les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols* ».

La zone AUa est en outre impactée par :

- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRni Brévenne Turdine**, approuvé par arrêté préfectoral du 22 mai 2012 et modifié le 15 janvier 2014 (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et contraintes 05.2 et annexe 07.10 du PLU)
- **Le risque mouvement de terrain** : elle est concernée par le risque cG1 de mouvements de terrain et de coulées de boue (repéré par une couleur jaune sur le document graphique-plan des risques (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques 05.2 et annexe 07.6 du PLU).
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (Annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 14/11/2023.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 14/11/2023.

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

Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

AUa 1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

AUa 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sous conditions et sous réserve des dispositions relatives au PPRNi :

ZONE AUa	
Destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATIONS	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	C1
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C7
Hôtel	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
AUTRES UTILISATIONS	
Piscines	C3
Annexes	C4
Dépôts de véhicules et de matériaux inertes	X

V : Autorisé sans condition ; **X** : Interdit ; **C** : Conditionné

C1 : dans la limite de 300 m² de surface de plancher*.

C3 : à condition qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction à usage de logement, dans la limite d'une piscine par tènement.

C4 : à condition qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction à usage de logement et dans la limite de 40 m² de surface de plancher* ou d'emprise au sol* et de deux annexes par tènement.

C7 : dans la limite de 150 m² de surface de plancher*

Sont également autorisés :

- **Les exhaussements et affouillements de sols*** dans les cas suivants :
 - s'ils sont liés à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

Dans l'ensemble de la zone :

Dans l'attente de la mise en conformité de la station d'épuration, la constructibilité est soumise à la réalisation d'ouvrages d'assainissement autonome. Les constructions devront se raccorder au réseau collectif une fois la conformité de l'ouvrage d'assainissement collectif atteinte.

AUa 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Dans la zone AUa du clos Martinon, toute opération comprenant 5 logements ou plus devra comporter au moins 20% de logements abordables.

Mixité fonctionnelle :

Non règlementé.

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

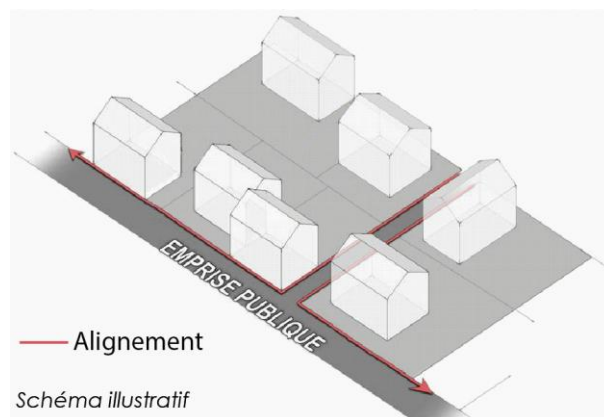
AUa 2.1. Volumétrie et Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.



Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

Règle d'implantation générale :

Dans la zone AUa à l'exception du secteur AUah :

Les façades des constructions s'implanteront dans une **bande de 0 à 6 mètres** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

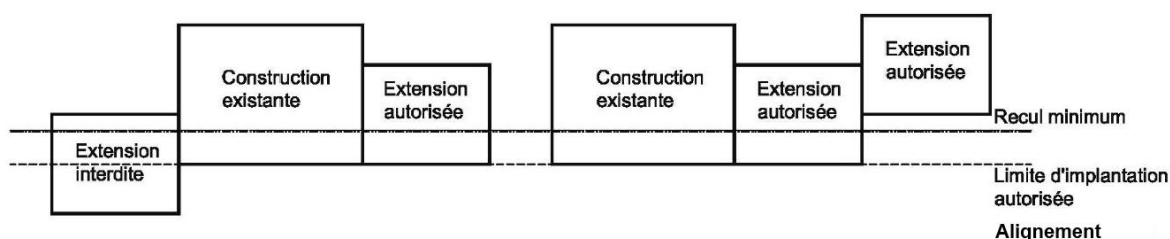
Dans le cas d'un tènement présentant une configuration irrégulière ou atypique (limite de parcelle courbe, pan coupé, ...) ou situé à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra ne s'appliquer qu'à une seule des voies et emprises publiques qui entourent le tènement.

Dans le secteur AUah uniquement :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de **4 mètres**.

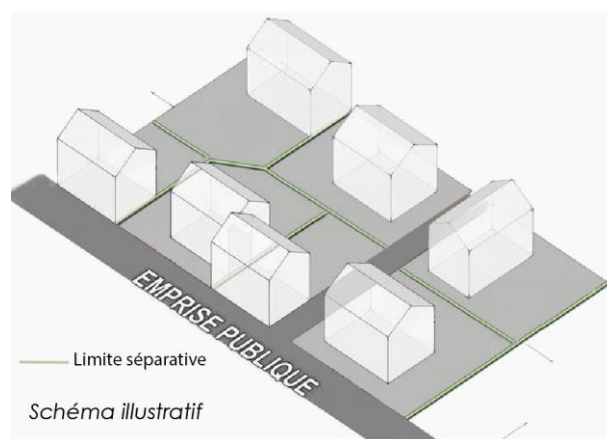
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- o aux piscines, qui devront s'implanter avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bassin ;
- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o aux aménagements* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- o aux extensions* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

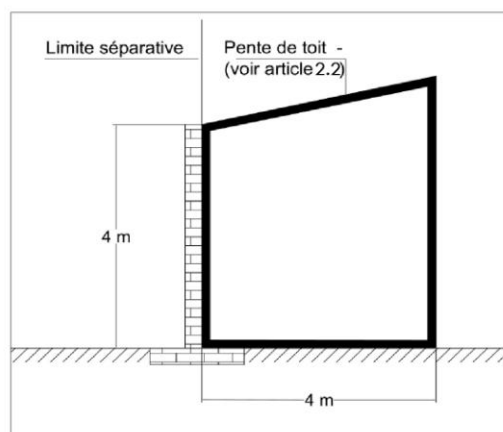
Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fonds de parcelles.



Règle d'implantation générale :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 4,00 m et selon les dispositions du schéma ci-contre.

Si la construction ne jouxte pas la limite, elle s'implantera avec un retrait minimum de 4 mètres.



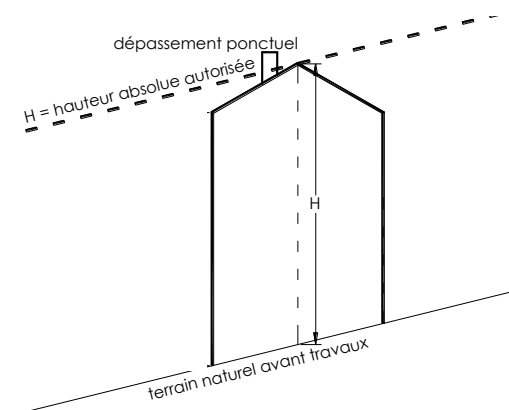
En limite avec la zone A et N, les constructions respecteront un retrait minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- o aux piscines, qui devront s'implanter avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bassin ;
- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.



La hauteur maximale des constructions **est limitée à 9 mètres**.

Ces hauteurs sont à minorer de 2 mètres en présence de toiture terrasse.

La hauteur des constructions à usage d'annexe à l'habitation sont limitées à 4 mètres maximum.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- o aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- o aux équipements d'intérêt collectif et services publics* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente.

AUa 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- o des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- o de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- o des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir)

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AUa 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions et aménagements limiteront leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants :

- La **surface du tènement** doit faire l'objet de plantations en pleine terre (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **30%**.
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 150 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Coefficient d'imperméabilisation

Les surfaces imperméabilisées ne pourront pas représenter plus de **40% de la surface totale du tènement**.

Espaces partagés

Les projets de construction de plus de 5 logements devront comprendre au moins un espace partagé d'une surface au moins égale à 5% de la surface totale du tènement, avec plantation d'un arbre de moyen ou haut développement pour 50 m² d'espace partagé. Les aires de stationnement sont exclues des espaces partagés.

Ces espaces pourront par exemple prendre la forme :

- d'aires de jeux et installations sportives extérieures ;
- d'espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espaces de repas extérieur, terrasse collective).
- d'espaces collectifs consacrés aux jardins familiaux ou partagés. Dans ce cas, la plantation d'arbres ne sera pas exigée.

Patrimoine paysager

Les **haies bocagères**, identifiées au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par un linéaire équivalent et des plantations restituant l'ambiance végétale initiale du terrain.

AUa 2.4. Stationnement

Stationnement automobile

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (2,50m minimum x 5,00 m) et facilement accessibles. Ils devront être réalisés avec un revêtement perméable.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- o Construction et création de logements :
 - 2 emplacements par logement,
 - 1 emplacement par logement abordable.

Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous.

Pour les constructions à usage de logement et d'hébergement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5 m² pour chaque logement.

Pour les autres constructions, chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5 m².

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logement, hébergement	1 emplacement par logement
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ²

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

Article 3 : équipements et réseaux

AUa 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Accès* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction.
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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.

Les accès automobiles (portails, portes de garage, ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

***Le long des routes départementales hors agglomération**, les accès seront réalisés selon les modalités définies dans les dispositions générales du présent règlement.*

Voirie* :

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

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble* doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives. La largeur des voies devra être suffisante pour assurer le croisement des véhicules et les déplacements modes doux.

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

L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

AUa 3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement** en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement.

Les installations d'assainissement autonome sont autorisées dans l'attente de la mise en conformité de la station d'épuration. Ces dispositifs doivent être conformes aux prescriptions techniques et réglementaires en vigueur. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. Une étude de définition de filière devra être réalisée conformément au règlement du service public d'assainissement non collectif (SPANC) et soumise au contrôle préalable du SPANC. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les installations devront être réalisées de façon à permettre le raccordement au réseau collectif une fois la conformité de la station atteinte.

Nota : les secteurs d'OAP n°2 et n°3 sont concernés par la présence d'une canalisation d'eau usée publique traversant des terrains privés. Toutes canalisations publiques d'assainissement ou d'eaux pluviales posées hors voiries sur une parcelle privée et vouée à le rester, doit pouvoir être accessible pour des interventions ultérieures de maintenance ou de réparations. En cas de dévoiement de la canalisation publique, les travaux et les Opérations Préalables à la Réception, seront à la charge du pétitionnaire. Il sera alors nécessaire de contacter le service assainissement de la CCPA afin d'en obtenir l'autorisation et les prescriptions techniques.

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonné à un prétraitement approprié. Cette autorisation de déversement, prévue par l'article L 1331-10 du code de la santé publique, peut être complétée le cas échéant par une convention de déversement, pour les eaux usées non domestiques susceptibles de nuire au bon fonctionnement des installations collectives d'épuration.

Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (toitures terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...). L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée. Si l'infiltration n'est pas possible démontrée par une étude pédologique, un rejet à débit limité pourra être accepté selon les prescriptions du PPRNi.

Les prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales définies au chapitre 4 des dispositions générales doivent être respectées.

Prescriptions particulières :

- pour le secteur d'OAP n°1 : en cas d'impossibilité démontrée par une étude d'infiltrer les eaux pluviales au sein de l'opération, le débit de fuite des eaux pluviales devra être réparti vers les deux réseaux d'eaux pluviales situés vers l'église (1L/s) et route de Saint-Pierre (1L/s).
- pour le secteur d'OAP n°2 : en cas d'impossibilité démontrée par une étude d'infiltrer les eaux pluviales au sein de l'opération, le débit de fuite des eaux pluviales devra être dirigé prioritairement vers le réseau situé vers le cimetière (1L/s) et éventuellement vers celui de la route de Saint-Pierre (1L/s).
- pour le secteur d'OAP n°3 : en cas d'impossibilité démontrée par une étude d'infiltrer les eaux pluviales au sein de l'opération, le débit de fuite des eaux pluviales devra être dirigé prioritairement vers le ruisseau du Plainet.
- pour le secteur d'OAP n°4 : en cas d'impossibilité démontrée par une étude d'infiltrer les eaux pluviales au sein de l'opération, le débit de fuite des eaux pluviales devra être dirigé prioritairement vers le fossé de la route départementale (sous réserve de l'accord du gestionnaire).

Eaux de piscine :

Le déversement des eaux de vidange de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées, dans les fossés et sur les voiries. Le déversement des eaux de vidange de piscine doit être prioritairement traité par infiltration à la parcelle. Si le terrain n'accepte pas l'infiltration, le déversement est autorisé dans le réseau d'eaux pluviales (après accord du gestionnaire) et les puits perdus dans le strict respect des conditions autorisées par le règlement de service de la CCPA.

Toutefois, les eaux de lavage des filtres et de pédiluves ne doivent pas être renvoyées au réseau d'eaux pluviales ni dans les fossés mais doivent être dirigées dans les réseaux d'eaux usées strictes.

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

Réseaux numériques :

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

**Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles dites
« zones A »**

ZONE A

Caractéristiques de la zone

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Elle comprend :

- des **secteurs Aa1 et Aa2** correspondant aux activités existantes en zone agricole. Ces secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées permettent une évolution limitée des constructions existantes.
- un **secteur Aco**, inconstructible, qui s'inscrit dans le réseau écologique fonctionnel de la commune.
- un **secteur As**, inconstructible, correspondant aux secteurs à préserver au titre des séquences paysagères remarquables.

La zone A est concernée par :

- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRni Brévenne Turdine**, approuvé par arrêté préfectoral du 22 mai 2012 et modifié le 15 janvier 2014 (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et contraintes 05.2 et annexe 07.10 du PLU) ;
- **Le risque mouvement de terrain** : elle est concernée par les risques cG1 et icG2 de mouvements de terrain et de coulées de boue (repéré par une couleur jaune (cG1) et violet (icG2) sur le document graphique-plan des risques (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques 05.2 et annexe 07.6 du PLU).
- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir Annexe du PLU),
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (Annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 14/11/2023.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 14/11/2023.

Pour améliorer la prise en compte des enjeux agro-naturels, des documents issus du protocole de la Chambre d'agriculture du Rhône peuvent être consultés dans les documents informatifs en annexe du PLU.

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

Article A1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

A 1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

A 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sous conditions et sous réserve des dispositions relatives au PPRNi :

ZONE AGRICOLE	A	Aa1 / Aa2	Aco	As
Destinations				
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
Exploitation agricole	C8/C9	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X
HABITATIONS				
Logement	C10	C10	C10	C10
Hébergement	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	X	C14	X	X
Restauration	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X
Hôtel	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C11	X	C11	C11
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie	X	C14	X	X
Entrepôt	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
AUTRES UTILISATIONS				
Piscines	C10/C13	X	C10	C10
Annexes	C10/C12	X	C10	C10
Dépôts de véhicules et de matériaux inertes	X	X	X	X

V : Autorisé sans condition ; **X** : Interdit ; **C** : Conditionné

C8 : les constructions et installations :

- lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole,
- sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole,
- lorsqu'elles sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles et que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne

sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

C9 : les constructions correspondant aux habitations des agriculteurs lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

C10 : Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 45 m² :

- la réfection et l'adaptation des constructions dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher après travaux,
- l'extension des constructions existantes pour un usage d'habitation dans la limite d'une extension par tènement, de 30 % de l'emprise au sol existante et un maximum de 40 m² de surface de plancher* et dans la limite de 200 m² de surface de plancher après travaux,
- les annexes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher et d'une annexe par tènement,
- les piscines lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement

C11 : dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés, qu'ils répondent à un besoin d'ouvrages techniques et nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages. Cela s'applique également aux aménagements liés.

C12 : lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher et d'une annexe par tènement.

C13 : lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite d'une piscine par tènement.

C14 :

Pour le secteur Aa1, les travaux suivants concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU à usage d'industrie et pour le même usage sans changement de destination sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :

- **L'aménagement** des constructions dans le volume,
- **l'extension** des constructions dans la limite de 20% de l'emprise au sol* de la construction initiale et/ou de la surface de plancher* et d'une extension par tènement.

Pour le secteur Aa2, les travaux suivants concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU à usage d'artisanat et de commerce de détail et pour le même usage sans changement de destination sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :

- **L'aménagement** des constructions dans le volume,
- **l'extension** des constructions dans la limite de 20% de l'emprise au sol* de la construction initiale et/ou de la surface de plancher* et d'une extension par tènement.

Sont également autorisés :

- **Les changements de destination des anciens bâtiments agricoles identifiés au document graphique** au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme pour un usage d'habitation, dans le volume existant et dans la limite de 200 m² de surface de plancher et d'un seul logement par construction identifiée.
- **Les exhaussements et affouillements de sols*** dans les cas suivants :

- s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone et compatibles avec le caractère de la zone ;
 - s'ils sont liés aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole et à condition qu'ils ne modifient ou ne perturbent pas le fonctionnement écologique des zones humides ;
 - s'ils participent à la restauration écologique d'une zone humide ;
 - s'ils participent aux travaux de restauration à vocation, hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau.
- **Les travaux sur les ouvrages hydrauliques existants** dans les cas suivants :
- s'ils sont en lien avec l'activité agricole à condition qu'ils ne modifient ou ne perturbent pas le fonctionnement écologique des zones humides ;
 - s'ils participent aux travaux de restauration à vocation, hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau.
- **En zone A et secteur Aco à l'exception des autres secteurs** : les constructions, aménagements, ouvrages, installations, dépôts, aires de stockage nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du réseau ferré ainsi que les affouillements et exhaussements de sols qui leur sont liés.

A 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Non règlementée.

Mixité fonctionnelle :

Non règlementée.

Article A2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

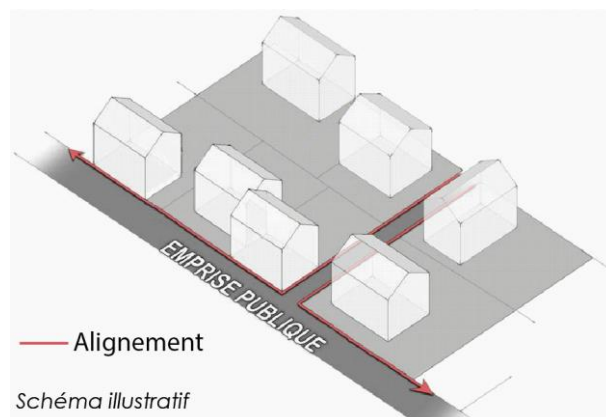
A 2.1. Volumétrie et Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.



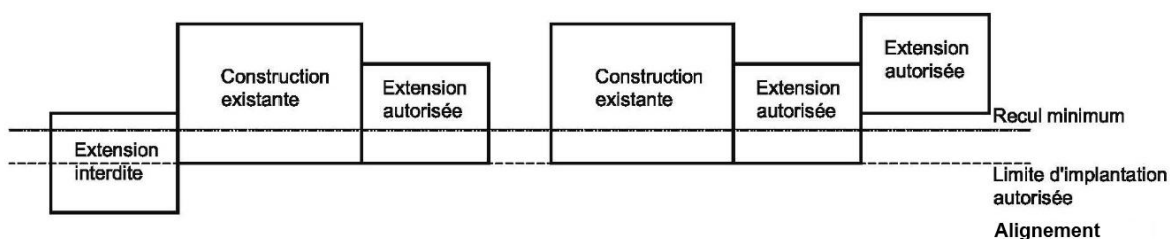
Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

Règle d'implantation générale :

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 4 mètres** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

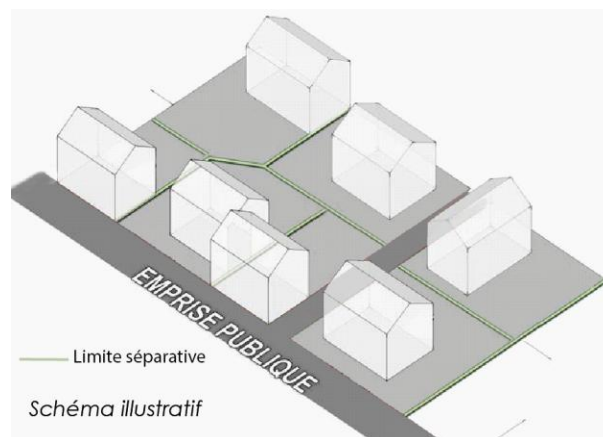
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- o aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ;
- o aux piscines, qui devront s'implanter avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bassin ;
- o aux aménagements* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- o aux extensions* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fonds de parcelles.



Règle d'implantation générale :

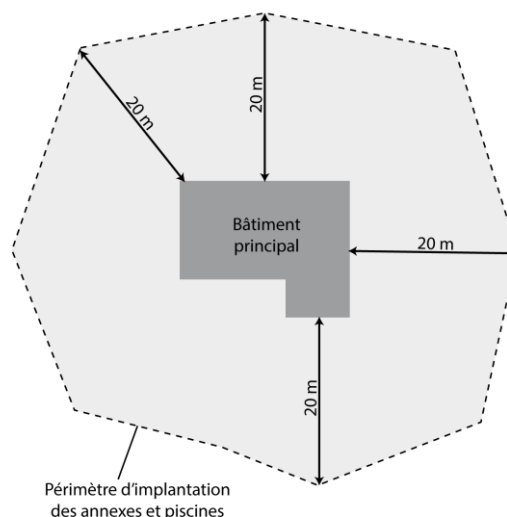
Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ;
- aux piscines, qui devront s'implanter avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bassin ;
- aux aménagements* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale.

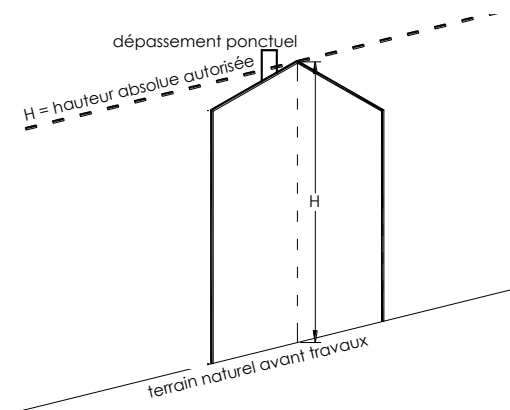
Implantation des constructions sur un même tènement

Les constructions à usage **d'annexes à l'habitation** et de **piscines** s'implanteront dans un périmètre de **20 mètres maximum** par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.



La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- **9 mètres** pour les constructions à usage de logement,
- **4 mètres** pour les constructions à usage d'annexe au logement,
- **12 mètres** pour les constructions à usage agricole et les constructions et installations nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériels Agréés.
- **la hauteur des constructions existantes** dans les secteurs Aa1 et Aa2.

Ces hauteurs sont à minorer de 2 mètres en présence de toiture terrasse.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ;
- dans le cas de travaux d'aménagement* et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- **dans le secteur Aa1 : 40%**
- **dans le secteur Aa2 d : 90%**

A 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir)

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions et aménagements limiteront leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Espaces non bâtis et patrimoine paysager

Espaces verts, parcs et jardins repérés au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique.

Les **espaces végétalisés à préserver** (parcs et jardins), localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les extensions des constructions y sont autorisées à condition qu'elles soient mesurées et que la composition paysagère et le caractère de l'espace soient préservés. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Arbres remarquables

Les **arbres remarquables** identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme au document graphique sont à conserver.

Lorsque, pour des raisons de sécurité, l'état sanitaire ou la dangerosité d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

Les **haies bocagères**, identifiées au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par un linéaire équivalent et des plantations restituant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Plantations des espaces extérieurs

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places.

A 2.4. Stationnement

Stationnement automobile

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Ils devront être réalisés avec un revêtement perméable.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- o Construction et création de logements:
 - 2 emplacements par logement, y compris pour les changements de destination,
 - 1 place pour toute extension supérieure à 30 m² de surface de plancher*.

Article A3 : équipements et réseaux

A 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Accès* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée et/ou contexte urbain particulier, **les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.**

Les accès automobiles (portails, portes de garage, ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Le long des routes départementales hors agglomération, les accès seront réalisés selon les modalités définies dans les dispositions générales du présent règlement.

Voirie* :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

A 3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux domestiques :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques et réglementaires en vigueur. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. Une étude de définition de filière devra être réalisée conformément au règlement du service public d'assainissement non collectif (SPANC) et soumise au contrôle préalable du SPANC. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Cette autorisation de déversement, prévue par l'article L 1331-10 du code de la santé publique, peut être complétée le cas échéant par une convention de déversement, pour les eaux usées non domestiques susceptibles de nuire au bon fonctionnement des installations collectives d'épuration.

Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (toitures terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...). L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée. Si l'infiltration n'est pas possible démontrée par une étude pédologique, un rejet à débit limité pourra être accepté selon les prescriptions du PPRNi.

Les prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales définies au chapitre 4 des dispositions générales doivent être respectées.

Eaux de piscine :

Le déversement des eaux de vidange de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées, dans les fossés et sur les voiries. Le déversement des eaux de vidange de piscine doit être prioritairement traité par infiltration à la parcelle. Si le terrain n'accepte pas l'infiltration, le déversement est autorisé dans le réseau d'eaux pluviales (après accord du gestionnaire) et les puits perdus dans le strict respect des conditions autorisées par le règlement de service de la CCPA.

Toutefois, les eaux de lavage des filtres et de pédiluves ne doivent pas être renvoyées au réseau d'eaux pluviales ni dans les fossés mais doivent être dirigées dans les réseaux d'eaux usées strictes.

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

Réseaux numériques :

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles dites « zones N »

ZONE N

Caractéristiques de la zone

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

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

La zone comprend :

- **un secteur Nch** à vocation touristique qui concerne le château de Saint-Bonnet. Ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitées permet une évolution limitée des constructions existantes.
- **un secteur Nco** inconstructible, qui s'inscrit dans le réseau écologique fonctionnel de la commune.
- **un secteur Ne** concernant les équipements publics dédiés à la gestion et au traitement des eaux usées. Ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitées permet l'évolution de la station, notamment dans le cadre de sa mise en conformité.
- **un secteur NI** concernant les équipements publics à vocation sportive et de loisirs. Ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitées permet une évolution limitée des aménagements et des constructions.
- **un secteur NI1** correspondant au jardin public situé dans le bourg.
- **un secteur Nt** à vocation touristique, culturel et de loisirs. Ces secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées permettent le développement limité d'activités.

La zone N est impactée par :

- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNI Brévenne Turdine**, approuvé par arrêté préfectoral du 22 mai 2012 et modifié le 15 janvier 2014 (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et contraintes 05.2 et annexe 07.10 du PLU) ;
- **Le risque mouvement de terrain** : elle est concernée par les risques cG1 et icG2 de mouvements de terrain et de coulées de boue (repéré par une couleur jaune (cG1) et violet (icG2) sur le document graphique-plan des risques (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques 05.2 et annexe 07.6 du PLU).
- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir annexe du PLU),
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 14/11/2023.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 14/11/2023.

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

Article N1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

N 1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

N 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sous conditions et sous réserve des dispositions relatives au PPRNi :

ZONE NATURELLE	N	Nch	Nco	Ne	NI	NI1	Nt
Destinations							
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE							
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X
HABITATIONS							
Logement	C10	X	C10	X	X	X	C18
Hébergement	X	X	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE							
Artisanat et commerce de détail	X	C15	X	X	X	X	X
Restauration	X	C15	X	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	C15	X	X	X	X	C19
Hôtel	X	X	X	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	C15	X	X	X	X	C19
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C11	X	C11	C20	C11	C11	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X	X	C16	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	C17	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE							
Industrie	X	X	X	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X
AUTRES UTILISATIONS							
Piscines	C10	X	C10	X	X	X	X
Annexes	C10	X	C10	X	X	X	X
Dépôts de véhicules et de matériaux inertes	X	X	X	X	X	X	X

V : Autorisé sans condition ; X : Interdit ; C : Conditionné

C10 : Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 45 m² :

- la réfection et l'adaptation des constructions dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher* après travaux,
- l'extension des constructions existantes pour un usage d'habitation dans la limite d'une extension par tènement, de 30 % de l'emprise au sol existante avec un maximum de 40 m² et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux,
- les annexes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher* et d'une annexe par tènement,
- les piscines lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement

C11 : dès lors qu'ils répondent à un besoin d'ouvrages techniques nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages. Cela s'applique également aux aménagements liés.

C15 :

- Les changements de destination des bâtiments existants à condition d'être nécessaires à l'activité touristiques, dont les habitations uniquement liées aux activités touristiques, pour un usage d'autres hébergements touristiques.
- Les activités d'artisanat et de commerces de détail à condition d'être nécessaire et en lien avec l'activité touristique et dans l'emprise des locaux existant.
- Les activités de services avec accueil d'une clientèle à condition d'être nécessaire et en lien avec l'activité touristique et dans l'emprise des locaux existant.
- Les travaux d'aménagement dans l'emprise des constructions existantes et dans la limite des surfaces de plancher existantes.
- Les surélévations et extensions des constructions existantes dans la limite de 100 m² de surface de plancher* (calculée sur l'ensemble des bâtiments).

Ces travaux doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation.

C16 : sous réserve qu'ils soient liés à des activités de sports ou de loisirs, dans la limite de 50 m² de la surface de plancher*.

C17 : sous réserve qu'ils soient liés à des activités de sports ou de loisirs et dans la limite de 50 m² de la surface de plancher*.

C18 : L'aménagement des constructions existantes à usage de logement sans changement de destination dans leur volume et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux.

C19 :

- Les constructions neuves à usage d'autres hébergements touristiques à condition de constituer un complément à une activité touristique, culturelle ou de loisirs ou à une activité de services ou accueil d'une clientèle existante dans le secteur et dans la limite de 80 m² de surface de plancher* par construction et 100 m² de surface de plancher* totale.
- L'aménagement des constructions existantes à usage d'hébergement touristique sans changement de destination dans leur volume et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux.

C20 : dès lors qu'ils répondent à un besoin d'ouvrages techniques nécessaire à la gestion et au traitement des eaux usée, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages et dans la limite de 1 100 m² d'emprise au sol* et/ou de surface de plancher*. Cela s'applique également aux aménagements liés.

Sont également autorisés :

- **Les exhaussements et affouillements de sols*** dans les cas suivants :
 - s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone et compatibles avec le caractère de la zone ;
 - s'ils sont liés aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole et à condition qu'ils ne modifient ou ne perturbent pas le fonctionnement écologique des zones humides ;
 - s'ils participent à la restauration écologique d'une zone humide ;
 - s'ils participent aux travaux de restauration à vocation hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau.
- **Les travaux sur les ouvrages hydrauliques existants** dans les cas suivants :
 - s'ils sont en lien avec l'activité agricole à condition qu'ils ne modifient ou ne perturbent pas le fonctionnement écologique des zones humides ;
 - s'ils participent aux travaux de restauration à vocation hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau.

N 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Non règlementé.

Mixité fonctionnelle :

Non règlementé.

Article N2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

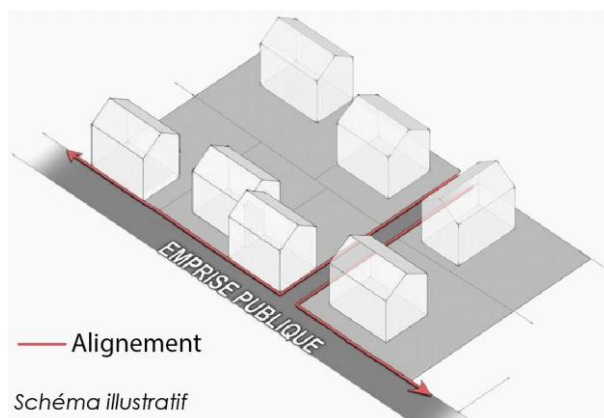
N 2.1. Volumétrie et Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.



Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

Dans la zone N à l'exception des secteurs Ne, Nt, NI et NI1 :

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 4 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur.

En secteurs Ne et NI1 uniquement :

Le long des voies et emprises publiques, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur. En cas de retrait, celui-ci devra être au minimum de 1 mètre.

En secteurs Nt et NI uniquement :

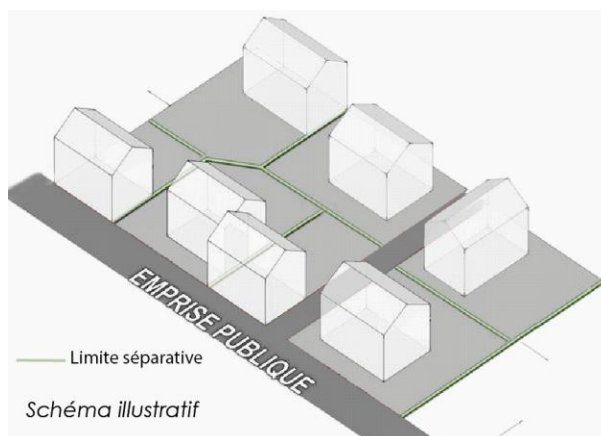
Les constructions s'implanteront à l'intérieur du ou des polygones d'implantation reportés sur le document graphique ou en limite de celui-ci.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés à l'exception de ceux implantés dans le secteur Ne ;
- aux piscines, qui devront s'implanter avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.



Dans la zone N à l'exception des secteurs Ne, Nt, NI et NI1 :

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives.

En secteurs Ne et NI1 uniquement :

Les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative. En cas de retrait, celui-ci devra être au minimum de 1 mètre.

En secteurs Nt et NI à l'exclusion des autres secteurs :

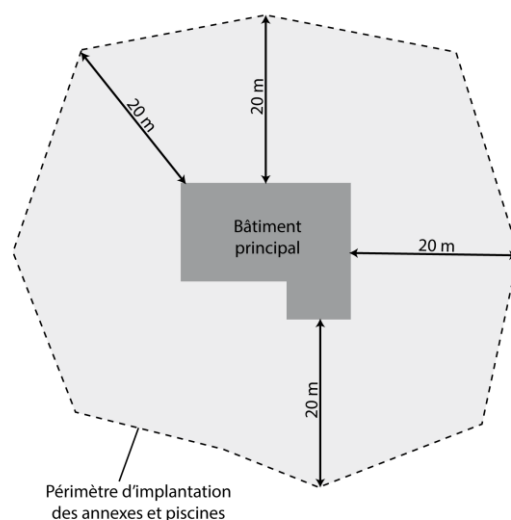
Les constructions s'implanteront à l'intérieur du ou des polygones d'implantation reportés sur le document graphique ou en limite de celui-ci.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- o aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés à l'exception de ceux implantés dans le secteur Ne ;
- o aux aménagements* de constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- o aux piscines, qui devront s'implanter avec un retrait minimum de 2 mètres. Ce retrait est compté à partir du bassin.

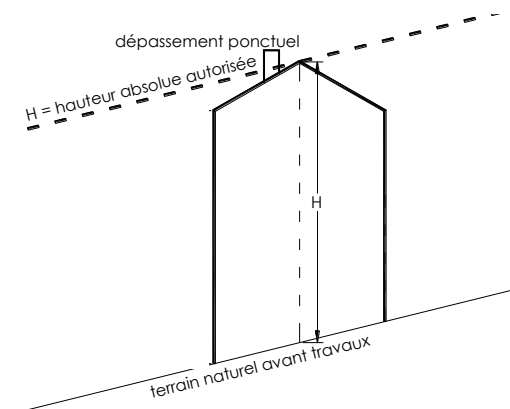
Implantation des constructions sur un même tènement

Les constructions à usage **d'annexes à l'habitation** et de **piscines** s'implanteront dans un périmètre de **20 mètres maximum** par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.



Dans la zone N à l'exception des secteurs Ne, NI, NI1 et Nt :

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- **9 mètres** pour les habitations,
- **4 mètres** pour les constructions à usage d'annexe à l'habitation.

Ces hauteurs sont à minorer de 2 mètres en présence de toiture terrasse.

En secteurs NI et NI1 uniquement :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres.

En secteur Ne, Nt uniquement :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés à l'exception de ceux implantés dans le secteur Ne ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement* et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- **dans le secteur Nch du château de Saint-Bonnet : 9%**
- **dans le secteur Ne : 23%**
- **dans le secteur NI des étangs : 7,5%**
- **dans le secteur Nt des Verchères : 27%**

N 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir)

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions et aménagements limiteront leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Dans le secteur Nt, les stationnements destinés à répondre aux besoins des activités autorisées devront être réalisés en matériaux perméables. Seuls les espaces de circulation des véhicules pourront être réalisés en matériaux imperméables.

Espaces non bâtis et patrimoine paysager

Espaces verts, parcs, jardins et haies bocagères repérés au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général

Les **espaces végétalisés à préserver** (parcs et jardins), localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les extensions des constructions y sont autorisées à condition qu'elles soient mesurées et que la composition paysagère et le caractère de l'espace soient préservés. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Les **haies bocagères**, identifiées au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par un linéaire équivalent et des plantations restituant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Espaces boisés classés

Au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, les Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le 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 ».

Plantations des espaces extérieurs

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places.

N 2.4. Stationnement

Stationnement automobile

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Ils devront être réalisés avec un revêtement perméable.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- o Construction et création de logements :
 - 1 place pour toute extension supérieure à 30 m² de surface de plancher*.

Article 3 : équipements et réseaux

N 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Accès* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée et/ou contexte urbain particulier, **les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.**

Les accès automobiles (portails, portes de garage, ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Le long des routes départementales hors agglomération, les accès seront réalisés selon les modalités définies dans les dispositions générales du présent règlement.

Voirie* :

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

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

N 3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux domestiques :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques et réglementaires en vigueur. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. Une étude de définition de filière devra être réalisée conformément au règlement du service public d'assainissement non collectif (SPANC) et soumise au contrôle préalable du SPANC. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Cette autorisation de déversement, prévue par l'article L 1331-10 du code de la santé publique, peut être complétée le cas échéant par une convention de déversement, pour les eaux usées non domestiques susceptibles de nuire au bon fonctionnement des installations collectives d'épuration.

Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (toitures terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...). L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée. Si l'infiltration n'est pas possible démontrée par une étude pédologique, un rejet à débit limité pourra être accepté selon les prescriptions du PPRNi.

Les prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales définies au chapitre 4 des dispositions générales doivent être respectées.

Eaux de piscine :

Le déversement des eaux de vidange de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées, dans les fossés et sur les voiries. Le déversement des eaux de vidange de piscine doit être prioritairement traité par infiltration à la parcelle. Si le terrain n'accepte pas l'infiltration, le déversement est autorisé dans le réseau d'eaux pluviales (après accord du gestionnaire) et les puits perdus dans le strict respect des conditions autorisées par le règlement de service de la CCPA.

Toutefois, les eaux de lavage des filtres et de pédiluves ne doivent pas être renvoyées au réseau d'eaux pluviales ni dans les fossés mais doivent être dirigées dans les réseaux d'eaux usées strictes.

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

Réseaux numériques :

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

Titre 6 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit ou éventuellement d'un bardage, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

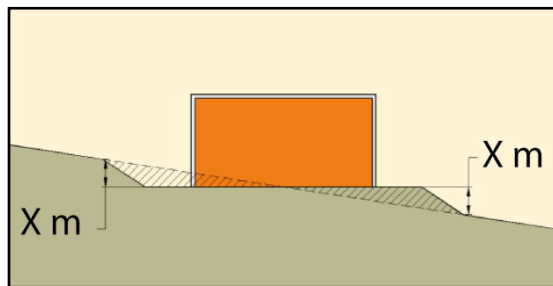
2 - Implantation, terrassement, accès :

L'implantation des constructions autorisées doit être prévue de façon à limiter leur impact dans le paysage.

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus, déblais, remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être traités en harmonie avec la ou les constructions.

Les **mouvements de sols (déblais et remblais)** susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser :

- **0,50 m** pour les terrains ayant une pente moyenne **inférieure à 10%**,
- **1,00 m** pour les terrains ayant une pente moyenne comprise **entre 10% et 15%**,
- **1,50 m** pour les terrains ayant une pente moyenne **supérieure à 15%**.



La hauteur des déblais ou remblais est mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages et aux constructions à usage d'activité économique).

Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus. Le mur de soutènement sera limité à une hauteur de 1,20m.

Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente.



Source : habiter en montagne référentiel d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

Dans les secteurs d'aléas de glissements de terrain et de coulées de boue se référer aux dispositions concernant les mouvements de terrain dans l'étude spécifique (voir annexe 07.7 Etudes aléas MVT) **et rappelées dans le chapitre 4 prise en compte des risques, nuisances et pollutions du présent règlement.**

Les murs de soutènement seront réalisés :

- soit en moellon de pierre de facture identique aux murs anciens présents dans la commune,
- soit en maçonnerie avec un enduit identique à celui de la construction,
- soit en gabion. Dans ce cas les pierres devront être agencées (pas de remplissage en vrac).

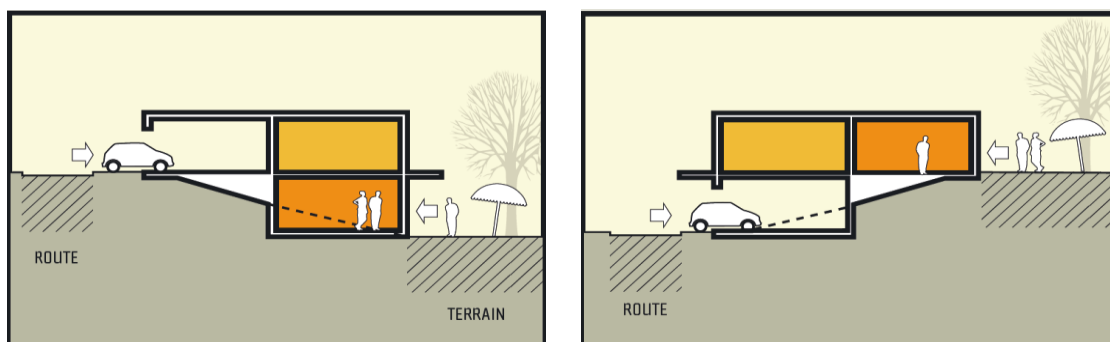
Les enrochements sont autorisés lorsqu'ils sont techniquement nécessaires et à condition que leur intégration soit réalisée avec le plus grand soin.

Les murs en enrochement et en gabion devront être végétalisés dans la mesure du possible.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.

Les voiries d'accès devront être aménagées de sorte que leur impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassements, entretien, ruissellement, ...

Illustration de la règle : l'impact de l'accès voiture



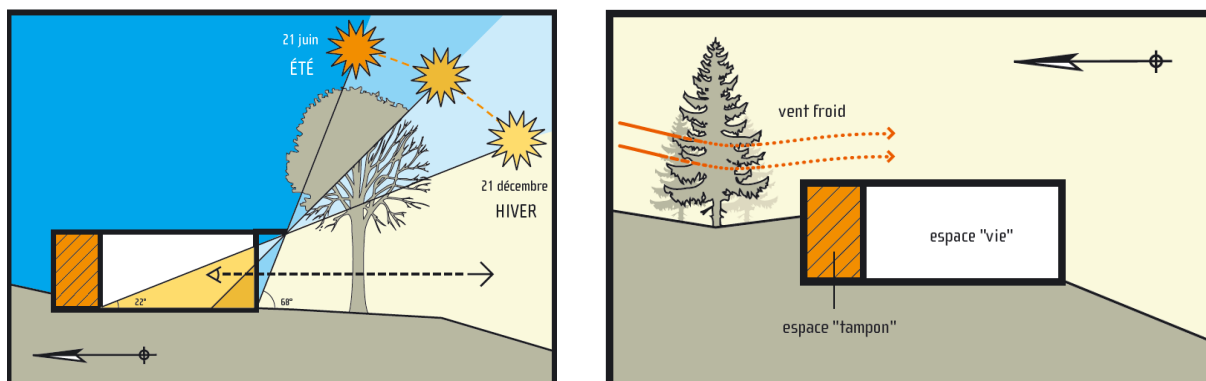
Source : habiter en montagne référentiel d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

3 - Orientation :

Le faîtage sera de préférence orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires. Suivant la pente, l'orientation des vents dominants et l'environnement bâti, la construction sera implantée préférentiellement parallèlement aux courbes de niveau.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Illustration de la règle : optimiser les apports solaires en hiver et limiter leur impact en été



Source : habiter en montagne référentiel d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

4 - Abords des constructions

4.1 - Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

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

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les **clôtures sur rue** et sur **limite séparative** pourront être constituées :

- soit d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **de 1,60 m**.
- **soit un mur bahut de 0,60 m** maximum (hauteur mesurée à partir du niveau du terrain après travaux) surmonté d'un **dispositif à claire-voie, de préférence en matériaux naturels ou en serrurerie**, de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,60 m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1 m.

Dans la zone UA, les clôtures sur rue pourront être constituées d'un mur en pierre ou enduit avec couverture avec une hauteur maximum de 2,00 m. Une hauteur supérieure peut être autorisée si le mur de clôture se raccorde à un mur existant sans dépasser la hauteur de ce dernier.

Les haies seront mixtes et devront être constituées d'essences locales vairées avec au maximum 2/3 de persistants (voir liste dans l'OAP thématique sur la trame verte et la végétalisation).

Tout type de pare vue plaqué contre la clôture est interdit pour les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques.

Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits



La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc).

Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

Dans les secteurs Aco et Nco, la structure des clôtures devra en plus permettre la libre circulation de la faune sauvage. Les murs pleins et les murets sont donc interdits dans ces secteurs.

Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

5 - Aspect des constructions

5.1 - Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures comporteront deux pans par volume avec une pente comprise entre 25% et 50% dans le sens convexe et le faîtage sera préférentiellement réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures à **trois ou quatre pans** pourront être autorisées si elles répondent à un parti architectural. La couverture sera en tuiles de grandes ondulations de teinte rouge ou « vieux toit » en terre cuite ou en matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante ou pour les constructions à usage d'annexe. Des pentes moindres et d'autres

couvertures sont admises pour les constructions de type auvents, extensions vitrées de type véranda, abris de jardin, abris pour voiture type « car port », ...

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan, sauf impératif technique.

En cas de restauration et d'extension limitée, la nouvelle toiture pourra être réalisée conformément à l'ancienne et les corniches en débord de toiture devront être conservées.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve qu'elles servent à la jonction de deux volumes, qu'elles concernent l'extension d'une construction existante ou pour les annexes, dans la limite de 20% de la surface totale de toiture et que leur insertion dans l'environnement urbain soit démontrée. Elles devront être végétalisées.

Pour les constructions à usage d'activité, notamment l'exploitation agricole, ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Des pentes inférieures à 25% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

Pour toutes constructions :

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit (chiens assis, jacobines, etc...) sont interdites.

Les châssis de toitures seront limités en nombre et en taille. Ils devront être implantés en cohérence avec la composition générale des façades.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

5.2 - Façades :

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront soit enduites dans la même tonalité que la façade, soit laissées apparentes à condition qu'elles soient bien intégrées et qu'elles participent à la composition de la façade.

Les ferronneries seront simples (sans ventre ni croisillon), les linteaux droits (pas d'arcades) et les piliers sobres (pas de colonnes ni de chapiteau).

Les balcons et terrasses seront parallèles à la façade. Seuls sont autorisés les loggias, les galeries couvertes, les balcons et les vérandas.

Les teintes des façades seront conformes au nuancier défini au titre 7 du présent règlement.

Toutes les antennes devront être placées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. Elles sont interdites en façade.

5.3 - Ouvertures et menuiseries :

Les ouvertures dans les façades et dans les toitures doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

Les choix des couleurs de menuiseries et des volets devront approcher les teintes retenues dans le nuancier proposé au titre 7 du présent règlement.

Les brise-soleils orientables peuvent être autorisés à condition d'être intégrées à la physionomie de la construction. La multiplicité des formes d'ouvertures est proscrite.

Les volets devront être à un ou deux battants et se rabattre sur la façade à l'exception des baies en rez-de-chaussée. Les volets accordéons sont interdits. Les volets roulants sont autorisés à condition que les caissons ne soient pas saillants et soient intégrés dans la maçonnerie ou situés à l'intérieur.

6 - Energies renouvelables

Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Afin de préserver la qualité patrimoniale et paysagère des villages et hameaux, l'ensemble de ces équipements devra être le moins visible possible depuis l'espace public.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée. Pour les installations a posteriori, il sera permis que les dispositifs soient installés en superposition de la toiture.
- **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler. Dans ce cas leur surface devra être dimensionnée pour répondre aux seuls besoins de la construction.

7 - Dispositions particulières applicables aux constructions repérées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Rappel : les constructions identifiées comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-1 2° sont également repérées au titre de l'article L151-19. En effet, le caractère patrimonial est un des critères retenus pour identifier une construction au titre du L151-11 2°.

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions isolées repérées au titre de l'article **L151-19** du code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions suivantes :

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve qu'elles servent à la jonction de deux volumes, qu'elles concernent l'extension d'une construction existante ou pour les annexes, dans la limite de 20% de la surface totale de toiture et que leur insertion dans l'environnement urbain soit démontrée. Elles seront végétalisées.

Les toitures devront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 25% et 50% dans le sens convexe, et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante ou pour les constructions à usage d'annexe dans la limite de 20% de la surface totale de la toiture. Des pentes moindres et d'autres couvertures sont admises pour les constructions de type auvents, extensions vitrées de type véranda, abris de jardin, abris pour voiture type « car port », ...

Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportions des ouvertures, matériaux, ... Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur).

Les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes. Les teintes seront conformes au nuancier défini au titre 7 du présent règlement.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 m par rapport au faîtage du bâtiment existant.

Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Le caractère dominant des ouvertures doit être la **verticalité**.

Les ouvertures carrées sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.

Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants et seront intégrés dans la maçonnerie. En cas d'impossibilité ils seront masqués par des lambrequins.

Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé.

Les murs constitués de moellons de pierre seront :

- **soit enduits.** Dans ce cas les enduits et la couche de finition (badigeon) devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble. Ils seront réalisés à la chaux naturelle et sable local (enduit prêt à l'emploi proscrit).
- **soit à pierre apparente.** Dans ce cas, les joints devront rester le caractère originel de la construction et être réalisés en creux par rapport à la surface des pierres. Ils seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable local (enduit prêt à l'emploi proscrit).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux constructions à l'architecture singulière (église, chapelle, château, etc...). Pour ces dernières on veillera à préserver l'aspect et les caractéristiques originelles, voir à les mettre en valeur.

Titre 7 : Nuancier

Nota : les références fabricant ne sont données qu'à titre indicatif. Le pétitionnaire devra trouver la couleur identique (ou à défaut la plus proche) de celle présentée ici dans le nuancier de son choix.

Teintes autorisées pour les menuiseries extérieures, volets, serrureries, ferronnerie :

Teintes de jaune		Teintes de rouge		Teintes de bleu	
référence	teinte	référence	teinte	référence	teinte
RAL 1000	beige-vert	RAL 3003	rouge rubis	RAL 5008	bleu gris
RAL 1001	beige	RAL 3004	rouge pourpre ou basque	RAL 5011	bleu acier
RAL 1002	jaune sable	RAL 3005	rouge vin	RAL 5001	bleu vert
RAL 1013	blanc perle	RAL 3007	rouge noir	RAL 5013	bleu colbat
RAL 1014	ivoire	RAL 3009	rouge oxyde	RAL 5003	bleu saphir
RAL 1015	ivoire clair	RAL 3011	rouge brun	RAL 5022	Bleu nocturne
RAL 1019	beige-gris				
RAL 1020	jaune-olive				
Teintes de vert		Teintes de brun		Teintes de blanc et de noir	
référence	teinte	référence	teinte	référence	teinte
RAL 6000	vert patine	RAL 8002	brun de sécurité	RAL 9002	blanc gris
RAL 6003	vert olive	RAL 8003	brun argile	RAL 9006	aluminium blanc
RAL 6005	vert mousse	RAL 8007	brun fauve	RAL 9007	aluminium gris
RAL 6006	olive-gris	RAL 8011	brun noisette	RAL 9018	blanc papyrus
RAL 6007	vert bouteille	RAL 8025	brun pâle	RAL 9010	blanc pur
RAL 6008	vert brun				

RAL 6012	vert-noir				
RAL 6015	olive-noir				
RAL 6022	olive brun				
Teintes de gris					
référence	teinte	référence	teinte	référence	teinte
RAL 7000	gris petit-gris	RAL 7012	gris basalte	RAL 7037	gris poussière
RAL 7001	gris argent	RAL 7013	gris brun	RAL 7038	gris agate
RAL 7003	gris mousse	RAL 7022	gris terre d'ombre	RAL 7042	gris signalisation A
RAL 7004	gris de sécurité	RAL 7023	gris béton	RAL 7044	gris soie
RAL 7005	gris souris	RAL 7030	gris pierre	RAL 7045	telegri 1
RAL 7006	gris beige	RAL 7032	gris silex	RAL 7046	telegri 2
RAL 7010	gris tente	RAL 7035	gris clair	RAL 7047	telegri 4
RAL 7011	gris fer	RAL 7036	gris platine	RAL 7016	gris anthracite
RAL 7015	gris ardoise				

Les diverses colorations naturelles du bois sont autorisées.

Teintes autorisées pour les enduits de façades :

code RVB	référence Parex-Lanko	nom
252.232.198	J40	sable jaune
227.174.111	T80	beige
226.188.116	T70	terre beige
192.151.97	T60	terre feutrée
232.191.149	T50	terre de sable
244.202.157	T40	sable orange
217.184.141	T30	terre d'argile
255.226.197	T20	sable clair
216.196.165	T10	grège
200.173.127	T106	beige
139.108.66	T148	châtain
174.137.100	T177	sépia
255.226.197	O50	beige rosé
255.221.174	O40	beige rose pâle
199.141.92	O70	ocre clair
239.209.159	O10	sable
252.191.142	R20	sable rosé
195.91.66	R80	terre de Sienne
228.215.196	V10	pierre
199.208.204	G30	gris souris
186.186.186	G50	gris cendre
231.224.214	G00	naturel
206.223.217	V20	vert astral

Exemples de teintes de façades donnés à titre indicatif.



T10



T50



T106



T20



T60



T148



T30



T70



T177



T40



T80



J40



R80



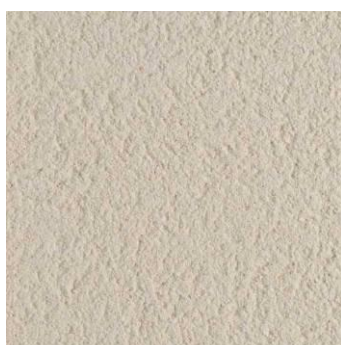
G50



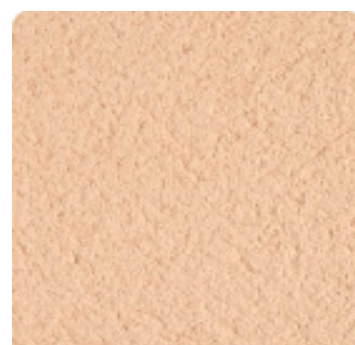
O10



O40



G20



R20



V10



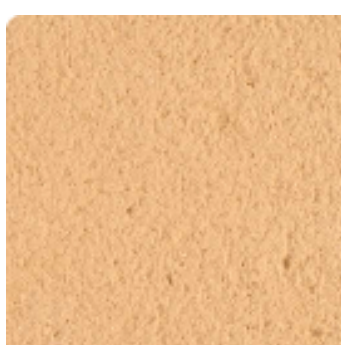
O50



G00



G30



O70



V20

Titre 8 : Définitions

Accès

L'accès est la partie de limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Adaptation

Voir aménagement.

Affouillements et exhaussements de sol

Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m², ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares .

Aires de stationnement ouvertes au public

Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements, ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements.

Aires de jeux et de sports ouvertes au public

Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares.

Alignement

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

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de changer la destination de la construction ou/et de modifier le volume existant.

Annexe

Construction de petite taille, indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, pool-house ...).

Attique

Étage au sommet d'une construction, plus étroit que l'étage inférieur.

Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

Caravane

Tout véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles L111-1 et L111-2 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Changement de destination

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Les piscines ne sont pas comprises dans l'emprise au sol.

Complément fonctionnel à une construction

Élément distinct de la construction principale à laquelle il est rattaché qui lui apporte un complément de confort ou d'agrément mais qui n'a pas de caractère impératif. Exemples non exhaustifs : piscine, terrain de tennis, annexe, ... Ce type d'élément est automatiquement lié à une construction principale et ne peut pas être réalisé sans l'existence de cette construction.

Dépôts de véhicules

Dépôts de plus de 10 véhicules, non soumis au régime de stationnement des caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

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

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

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriel dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions les clôtures, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les piscines.

L'emprise au sol se calcule à l'unité foncière.

Exploitation agricole

Article L.311-1 du Code Rural et de la pêche maritime

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, notwithstanding le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Impasse

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

Logements abordables

Il est entendu par logements abordables :

- Les logements sociaux (définition loi SRU et plus précisément par le code de la construction et de l'habitation) ;
- Les logements privés conventionnés (à loyers maîtrisés) ;
- Les logements communaux, sous réserve qu'ils remplissent 3 conditions :
 - Un loyer dont le montant équivaut au maximum au « loyer Plus » ;
 - Une attribution gérée dans le cadre d'une commission d'attribution ;
 - Une attribution effectuée au profit d'un ménage inscrit comme demandeur de logement social.
- Les logements en accession aidée : logements conventionnés ou avec tout autre dispositif permettant un

coût d'acquisition inférieur au marché (bail réel solidaire, ...).

Opération d'aménagement d'ensemble

Soumettre à opération d'ensemble un secteur du PLU signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 111-37 du Code de l'Urbanisme.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

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

Parcs d'attractions

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises au permis d'aménager lorsque leur superficie dépasse les 2 hectares.

Piscine

Une piscine est un bassin artificiel, étanche, rempli d'eau et dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement.

Pleine terre

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) et sans revêtement. Il s'agit de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, pelouse, jardins, noues,....

Réfection

Action de remettre en état, de réparer, de remettre à neuf.

Stationnement de caravanes

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain*, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

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

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

Surface imperméabilisée

La surface imperméabilisée représente la surface recouverte ou couverte par des matériaux ou revêtement ne permettant pas l'infiltration rapide des eaux pluviales.

Sont considérés comme des surfaces imperméabilisées :

- les toitures (on retient la surface de leur projection au sol),
- les revêtements imperméables : enrobé, pavés, dalles, dallages, sable ou terre stabilisé par un liant hydraulique, ...
- les terrasses non couvertes,
- les ombrières et abris pour véhicules type « car port »
- ...

Surface de plancher

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface non bâtie

La surface non bâtie correspond à la surface du tènement diminuée de la surface des constructions implantées sur celui-ci y compris les piscines.

Tènement

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

Terrain naturel

Niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavations.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs doit être précédée de la délivrance d'un permis d'aménager (R.421-19c du code de l'urbanisme).

Toiture terrasse

Toiture à pente faible (inférieure à 15%) servant de terrasse grâce à un sol dont le revêtement est étanche.

Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Volume

Un volume simple se définit par trois dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur. On considère comme un volume différent, le changement d'au moins une dimension.