

Département du Rhône – 69

# Commune de Chabanière



## Plan Local d'Urbanisme Secteur de Saint-Sorlin



### 3 - Règlement

Révision prescrite le :

Arrêtée le :

Approuvée le :

29 Mars 2004

19 Décembre 2016

9 Juillet 2018

# SOMMAIRE

<b>Notice d'utilisation .....</b>	<b>3</b>
<b>Titre 1 - Dispositions Générales .....</b>	<b>5</b>
<b>Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines dites "zones U" .....</b>	<b>12</b>
ZONE Ua .....	13
ZONE Ub .....	22
ZONE Uc .....	30
ZONE Ue .....	37
<b>Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites "zones AU" .....</b>	<b>42</b>
ZONE AU .....	43
<b>Titre 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles dites "zones A" .....</b>	<b>48</b>
ZONE A .....	49
<b>Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières dites .....</b>	<b>55</b>
ZONE N .....	56
<b>Titre 6 - Aspect extérieur des constructions - Aménagement de leurs abords - Prescriptions de protection .....</b>	<b>62</b>
<b>Titre 7 – Définitions.....</b>	<b>70</b>

# Notice d'utilisation

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

Le Plan Local d'Urbanisme fixe notamment les règles générales d'utilisation des sols. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones et secteurs où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

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

- Les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.,
- Les titres **2, 3, 4, 5 et 6** déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

## COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

1 - Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres Ua, Ub, Uc, Ue, AU, 1AUb, 2AU, A, Ap, N).

2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives :

- aux zones Ua pour Ua,
- " Ub pour Ub,
- " Uc pour Uc,
- " Ue pour Ue,
- " AU pour 1AUb et 2AU,
- " A pour A et Ap,
- " N pour N,

3 - Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un tènement est défini par des **articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres.**

Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.**

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

Il convient de rappeler que le règlement peut comprendre tout ou partie des règles préconisées suivantes :

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes:

**Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites

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

**Article 3** : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

**Article 4** : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

**Article 5** : Caractéristiques des terrains

**Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

**Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

**Article 9** : Emprise au sol des constructions

**Article 10** : Hauteur maximum des constructions

**Article 11** : Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords - prescriptions de protections

**Article 12** : Réalisation d'aires de stationnement

**Article 13** : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

4 - **Pour une meilleure compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe.

5 - **Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un tènement et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables, pour comprendre le contexte général.
- Les documents graphiques et plans de détail qui, outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
  - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
  - Le Plan de Prévention des risques d'inondations du Garon.
  - Les secteurs réservés pour des programmes de logements, liés aux objectifs de mixité sociale.
  - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
  - Le Périmètre de Projet
  - Les espaces boisés classés (E.B.C).
  - Etc....
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
  - Les servitudes d'utilité publique.
  - Les Aléas géologiques.
  - Le schéma général d'assainissement.
  - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.
  - Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'immeuble a été approuvé.
  - Le périmètre des secteurs au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.
  - Etc....

# **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 Saint-Sorlin**.

- 1 - Les dispositions des articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement.
- 2 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
  - les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
  - les installations classées pour la protection de l'environnement,
  - les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral,
  - les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.
- 3 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 4 - Les textes du livre V du Code du Patrimoine et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.  
A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ....) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

## 2 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le règlement du PLU propose **4 catégories** de zones :

### **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.

### **Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

### **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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

### **Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**

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

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

## **3 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.**

---

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

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - hôtelier,
  - d'équipement collectif,
  - de commerce,
  - industriel,
  - artisanal,
  - de bureau (et de service),
  - d'entrepôt,
  - agricole,
  - de stationnement,
  - d'annexe,
  - de piscine et d'abri de piscine,
- les clôtures et les murs de soutènement,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,

- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements.

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

#### **4 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

---

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme:

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions du L123-5 modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 .

#### **5 - DEFINITIONS**

---

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

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

#### **6 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES**

---

##### **6-1 Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation et Schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP).**

La commune de **Saint-Sorlin** est assujettie au Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (P.P.R.N.I) du Garon *approuvé le 11 juin 2015*, joint **en annexe 8** au PLU et auquel il s'agira de se conformer pour tout projet:

*Il comprend notamment une carte de zonage réglementaire sur laquelle sont définies les différentes zones suivantes :*

- *La **zone Rouge**, fortement exposée au risque (aléa fort) ou à préserver strictement (autres aléas en champ d'expansion de crue) ;*
- *La **zone blanche** n'est pas exposée à un risque d'inondation mais correspond à une zone de maîtrise du ruissellement, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation dans les zones déjà exposées.*

*À chaque zone correspond un règlement particulier vis-à-vis de l'occupation du sol et des projets d'aménagement. La prise en compte de ces risques d'inondation peut conduire à limiter la construction sur certains secteurs du PLU, voire même, à les rendre inconstructibles.*

*Le PPRNi impose à toutes les communes du bassin versant du Garon **de réaliser un zonage eaux pluviales à leur PLU**. Celui concernant Saint-Sorlin est issu du SDGEP et est en annexe 1 du PLU.*

## 6-2 Les aléas géologiques

La société **IMSRN** a été chargée par la commune d'établir un **diagnostic des risques de mouvements de terrain sur l'ensemble du territoire communal**.

L'étude a permis de déterminer **5 zones** avec des niveaux de risques différents sur **la carte de constructibilité**, jointe **comme plan de détail 4-1 du règlement** du PLU :

- Z 4** : Zone Inconstructible - Contraintes très fortes
- Z 3** : Zone Inconstructible - Contraintes fortes
- Z 2** : Zone constructible sous conditions - Contraintes moyennes
- Z 1** : Zone constructible sous conditions - Contraintes faibles
- Z 0** : Zone constructible sans conditions - Contraintes faibles

Pour chacune des zones de **Z1 à Z4**, il s'agira de respecter les prescriptions suivantes :

### **Zone Z4 – Inconstructible** : Aléa fort Glissement de terrain

#### **Sont interdits** :

- Les rejets d'eau par infiltration dans le sol ;
- Tout projet nouveau, hormis les exceptions ci-dessous soumise à des prescriptions spéciales.

#### **Sont autorisés** (sous réserve de respecter les D.T.U. et les règles de l'art) :

- Les ouvrages ou outillages nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable, au fonctionnement des équipements de services publics (station d'épuration, station de pompage, réseaux d'eau et d'assainissement, réseau électrique, téléphone, ...), sous condition, pour le maître d'ouvrage, de garantir la prise en compte de l'aléa et de ne pas avoir de locaux d'habitation, ni de locaux recevant du public ;
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou à les annuler.

### **Zone Z3 – Inconstructible sauf exceptions** : Aléa moyen Glissement de terrain

#### **Sont interdits** :

- Les rejets d'eau par infiltration dans le sol ;
- Tout projet nouveau, hormis les exceptions ci-dessous soumise à des prescriptions spéciales.

#### **Sont autorisés** (sous réserve de respecter les D.T.U. et les règles de l'art) :

- Les abris de jardin, garages et constructions annexes aux bâtiments existants, et **les bâtiments liés à l'activité agricole** (hors habitation), à condition qu'ils n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux. Les annexes à usage d'habitation ne pourront dépasser 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les ouvrages ou outillages nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable, au fonctionnement des équipements de services publics (station d'épuration, station de pompage, réseaux d'eau et d'assainissement, réseau électrique, téléphone, ...), sous condition, pour le maître d'ouvrage, de garantir la prise en compte de l'aléa et de ne pas avoir de locaux d'habitation, ni de locaux recevant du public ;
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou à les annuler ;
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et des installations existantes ;
- Les réparations et confortements effectués sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque qui a entraîné le classement en zone.

### **Gestion des eaux usées, pluviales et de drainage :**

- Les eaux usées seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées seront évacuées au fossé (pas de puits perdus) après traitement par filtres à sables drainés verticaux ;
- Les eaux pluviales et les eaux collectées par drainage seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales et de drainage seront évacuées dans le milieu naturel par l'intermédiaire de dispositifs de rétention.

## **Zone Z2 – Constructible sous conditions (contraintes moyennes) : Aléa moyen** Glissement de terrain

### **Terrassements** (sous réserve de respecter les D.T.U. et les règles de l'art) :

- En l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2 m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement adapté (dimensionné par une étude spécifique) devra être mise en oeuvre.
- Les pentes maximum des talus en déblais et remblais seront de 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V) dans les terrains altérés et de 1 horizontal pour 1 vertical (1H/1V) dans le rocher non altéré. Pour des pentes supérieures, un dispositif de soutènement adapté (dimensionné par une étude spécifique) devra être mise en oeuvre.

### **Gestion des eaux usées, pluviales et de drainage :**

- Les eaux usées seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées seront évacuées au fossé (pas de puits perdus) après traitement par filtres à sables drainés verticaux ;
- Les eaux pluviales et les eaux collectées par drainage seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales et de drainage seront évacuées dans le milieu naturel par l'intermédiaire de dispositifs de rétention.

## **Zone Z1 – Constructible sous conditions (contraintes faibles) : Aléa faible** Glissement de terrain

### **Gestion des eaux usées, pluviales et de drainage :**

- Les eaux usées seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées seront évacuées au fossé (pas de puits perdus) après traitement par filtres à sables drainés verticaux ;
- Les eaux pluviales et les eaux collectées par drainage seront évacuées vers un réseau collectif. En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales et de drainage seront évacuées dans le milieu naturel par l'intermédiaire de dispositifs de rétention.

En complément, **des recommandations d'ordre général ont été définies** afin de se prémunir contre les risques mentionnés.

Elles sont jointes en **annexe 4: DIAGNOSTIC DES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN** et il conviendra de s'y référer **pour une parfaite information**.

## **6-3 Risque parasismique**

En application des décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique, la commune est située en **zone de sismicité 2 (faible)**.

Les projets concernés par le décret doivent faire l'objet d'une attestation de prise en compte de ces risques.

Les constructions devront répondre aux exigences édictées par le Code de la construction.

## **7 – ZONAGES ARCHEOLOGIQUES**

---

Il est rappelé que les dispositions du livre 5 du Code du Patrimoine et le décret n° 2000-490 du 3 jui n 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal.

Les entités archéologiques connues sont portées à connaissance dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

## **8 - ISOLATION PHONIQUE**

---

Sans objet

## **9 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX CANALISATIONS DE GAZ**

---

Pour information, il est rappelé que dans les secteurs concernés par le tracé de la canalisation, tout projet de travaux doit faire l'objet d'une demande de renseignement réglementaire (D.R) auprès de l'exploitant de l'ouvrage.

## **10 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

---

Le **Droit de Préemption Urbain** (DPU) est institué sur l'ensemble des zones U et AU du PLU, comme outil de maîtrise foncière et de gestion du développement de la commune.

## **11 – DROIT DE PREEMPTION EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**

---

Le **Droit de Préemption** est institué sur l'ensemble des zones A et N incluses dans le Périmètre PENAP, comme outil de maîtrise foncière et de gestion des espaces agro naturels de la commune.

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

---

### **Symboles particuliers :**

**\* : Termes définis au titre 7 du présent règlement.**

## **ZONE Ua**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone Urbaine centrale correspondant aux structures urbaines d'origines et de forte densité.

**Le bâti ancien est dominant et les constructions y sont à édifier dans le respect de l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives de propriété.**

Cette zone a un caractère multifonctionnel (habitat, commerce, artisanat, bureaux et service, équipement collectif ...). Elle est concernée notamment par :

- Deux servitudes de mixité sociale (S1 et S2) sont proposées visant à réaliser dans le respect des objectifs de mixité sociale, une part de **30 % de la S.D.P\*** du programme de logements en locatif aidé (PLS, PLAI, PLU).  
Cette servitude permet d'attribuer une part de logements sociaux dans le cas de constructions neuves ou de changements de destination en vue de l'habitation.
- Une servitude de **projet P1** est instituée sur le site de Christinière et son environnement immédiat. Elle interdit les constructions nouvelles pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.  
Cette servitude interdit les opérations de démolition/reconstruction, mais autorise les changements de destination à usage d'habitation dans le respect de la servitude S1.
- Les aléas géologiques tels que mentionnés au 6-2 des dispositions générales du règlement.

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

### **RAPPEL**

- 
- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration.
  - 2 - Les travaux, installations et aménagements\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
  - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

## **ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
  - agricole,
  - d'entrepôt,
  - industriel.
  
- b) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions \* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules \* ,
  - les habitations légères de loisirs \* ,
  - les garages collectifs de caravanes \* ,
  - les carrières \* ,
  - le stationnement des caravanes \* et le camping hors des terrains aménagés,
  - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes \* .

## **ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis:

- a) Les constructions à usage:
  - d'équipement collectif \*, sous réserve qu'il soit compatible avec la vocation de la zone, la tranquillité, la salubrité et la sécurité publique,
  - de commerce dans la limite de **200 m<sup>2</sup>** de S.D.P\* par commerce, y compris les surfaces de réserve,
  - artisanal \*et de bureau dans la limite de **300 m<sup>2</sup>** de S.D.P\* ,
  - d'hôtellerie dans la limite de **800 m<sup>2</sup>** de S.D.P\* ,
  - de piscine et d'abris de piscine, lorsqu'ils constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur. (Ex: Rejet au fossé interdit).
  - d'abris de jardin, dans la limite de **10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**.
  
- b) L'extension \* des constructions existantes :
  - dans les limites définies au paragraphe a) pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination \* contraire au statut de la zone.
  - à destination agricole, dans la limite de **30%** de la surface existante.
  
- c) L'aménagement\* et l'extension\* des constructions existantes dans les limites définies au paragraphe a) et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination\* contraire à **l'article Ua 1**.
  
- d) La reconstruction des bâtiments dans leur volume\* initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
  
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone. Les antennes de téléphonie mobile non intégrées à un volume bâti sont notamment interdites.
  
- f) Les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

- g) Les installations classées \* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone.
- h) Sur les servitudes S1 et S2, l'ensemble des constructions autorisées et règlementées par la zone Ua, à **condition qu'elles soient compatibles** avec les principes inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) et les principes d'implantation spécifiques. Il conviendra par ailleurs de respecter les modalités introduites par les servitudes mentionnées au document graphique du règlement, selon lesquelles **30 % de la S.D.P\*** du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI).

### **ARTICLE Ua 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

*Il est rappelé que, conformément au Code de l'Urbanisme, les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie.*

#### **Accès :**

##### Règles générales :

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

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) 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 %.

- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, 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.

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

L'accès à la construction projetée aura :

- une largeur de **4 mètres** minimum pour un accès individuel,
- une largeur de **5 mètres** minimum pour un accès collectif.

Des prescriptions complémentaires pourront être exigées, au cas par cas, pour des raisons de sécurité (dispositif de fermeture éventuel implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement, réalisations de pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté...).

- c) L'accès à une parcelle doit être situé en zone constructible pour que le droit à construire de cette parcelle soit effectif.

**Voirie :**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement\* (lotissements\*, permis \* valant division, Z.A.C.\*...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à **4,5 m**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

**ARTICLE Ua 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**

**Eau :**

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

**Assainissement :**

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.

**Eaux usées :**

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

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout (bâtiment d'activités par exemple).

**Eaux usées non domestiques :**

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) peut être soumis à un traitement avant rejet.

**Eaux de piscine :**

Le rejet des eaux de piscine, dans le milieu récepteur ou les réseaux de collecte, nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire ou de la collectivité.

Eaux pluviales :

Le pétitionnaire doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau.

Le pétitionnaire devra se conformer aux dispositions particulières prévues en annexe 1, dans le règlement et la cartographie du **zonage d'eaux pluviales**.

Electricité et Téléphone :

Ces réseaux doivent être enterrés, sous réserve de l'accord des administrations concernées.

**ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de conditions particulières

**ARTICLE Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.*

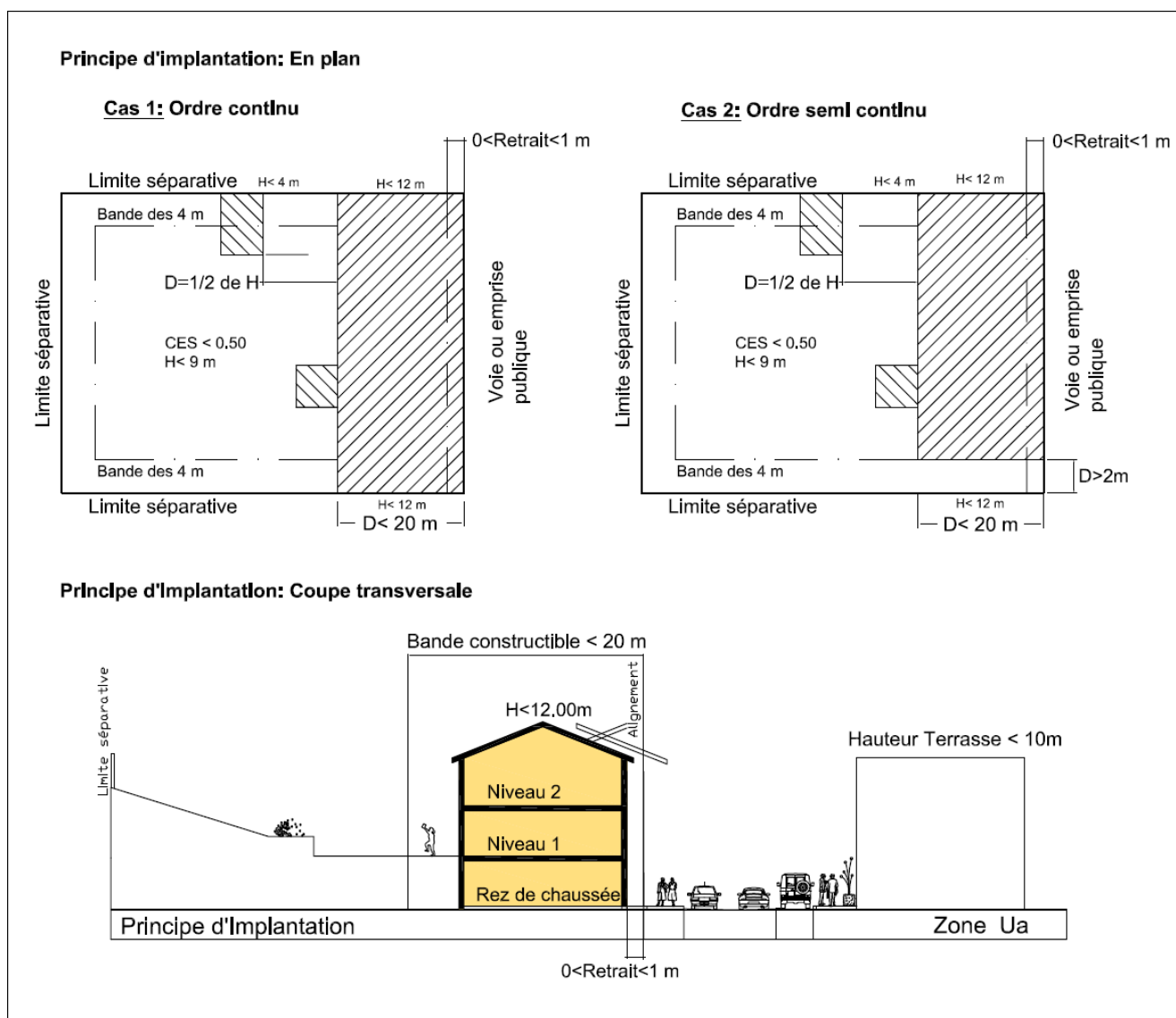
Les nouvelles constructions doivent s'implanter dans une bande de **20 mètres** de large, comptée par rapport à la voie publique ou l'emprise publique, présente ou future.

Les façades doivent être implantées avec un retrait de **0 à 1 mètres**.

Il est précisé qu'en l'absence de voie publique ou d'emprise publique, la construction est interdite au-delà de la bande d'implantation de 20 mètres.

Sont toutefois autorisés dans le respect de l'article Ua 7, les travaux suivants, **au-delà de la bande d'implantation de 20 mètres et avec un retrait de façade supérieur:**

- Les aménagements\* et reconstructions \* dans le volume des bâtiments existants.
- Les constructions à usage d'équipement collectif \*.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*,
- Les constructions à usage d'annexe \*, de piscine \* et les extensions \*.
- Les constructions situées sur le secteur soumis à OAP. Les implantations devront être compatibles avec les principes mentionnés au document 2-1 Orientations d'Aménagement et de Programmation et au Plan de détail 4-2 : Polygones d'implantation.



### **ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Les constructions sont autorisées selon les règles de recul exposées ci-après :

**a) Dans la bande de 20 m**, comptée par rapport à l'alignement actuel ou futur :

En limites latérales, les constructions doivent être édifiées soit :

- en ordre continu d'une limite à l'autre.
- en ordre semi continu, à partir d'une seule limite séparative.

Dans ce cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à **2 mètres**.

En limite de fond de parcelle, la distance de recul de la façade arrière par rapport à cette limite ne peut être inférieure à **4 mètres**.

**b) Au delà de la bande de 20 m:**

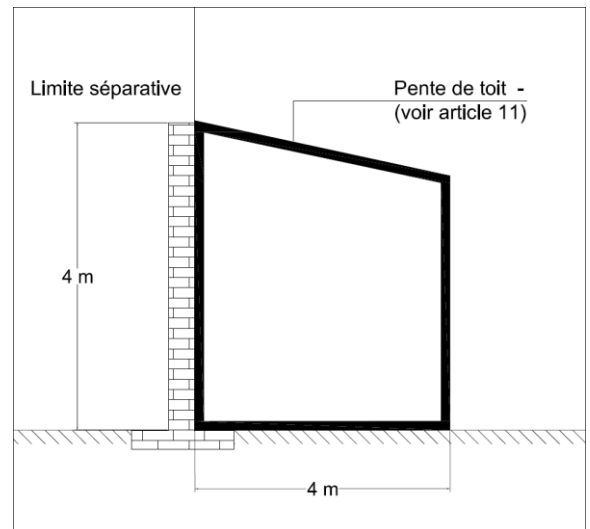
Sont seules autorisées dans les conditions suivantes les extensions, annexes et piscines :

Construction réalisée en limites de propriété:

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 4 m est autorisée.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 m sans dépasser la hauteur existante.



Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance de la construction à ladite limite doit être supérieure à **4 m**.

**Ces dispositions ne sont pas exigées pour les:**

- Aménagements\* et reconstructions\* dans le volume des bâtiments existants.
- Piscines, la distance minimale devra être de **2 m**, comptée au nu intérieur du bassin.
- Abris de jardin implantés à au moins **2 mètres** des limites séparatives.
- Les constructions situées sur le secteur soumis à OAP. Les implantations devront être compatibles avec les principes mentionnés au document 2-1 Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**ARTICLE Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.*

La distance (d) entre deux constructions ou partie de constructions en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction ( $d \geq H/2$ ), avec un minimum de **4 mètres**.

**ARTICLE Ua 9 - Emprise au Sol\***

Au-delà de la bande d'implantation des 20 mètres, **le coefficient d'emprise au Sol est limité à 0,50**.

## **ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur\* des constructions devra s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

Elle est limitée :

- Dans la bande des **20 mètres, à 12 mètres**, soit deux niveaux sur Rez-de-chaussée. La hauteur des constructions avec toiture terrasse est de **10 mètres** maximum.
- Au-delà de la bande des **20 mètres, à 9 mètres**, soit un niveau sur Rez-de-chaussée. La hauteur des constructions avec toiture terrasse est de **8 mètres** maximum.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les:**

- aménagements\* et reconstructions\* dans le volume de bâtiments existants.
- constructions à usage d'annexes dont la hauteur est limitée à **4 m**, au-delà de la bande des **20 m**,
- abris de jardin dont la hauteur est limitée à **3 m**,
- dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* ,

## **ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

Se reporter au titre 6.

## **ARTICLE Ua 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être prioritairement sur le tènement \* du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de **50 m** de ce dernier.

**Les normes minima suivantes sont exigées pour les:**

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SDP, sans qu'il puisse être exigé plus de 3 places par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux dont la SDP dépasse 300 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de SDP.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,
  - 1 place par tranche de 3 chambres
  - 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de SDP destinée à la restauration.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, il n'est exigé qu' 1 place de stationnement par logement.

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

### **ARTICLE Ua 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

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. Ainsi:

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20 %**.
- Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.
- Des rideaux de végétation (arbuste, haie vive...) pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs.
- Dans les opérations d'aménagement (lotissements\* ou permis groupés\* valant division, Z.A.C\*) comportant 3 lots et plus, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins) autres que les voies de desserte à raison de **8 % minimum** de la surface totale de l'opération.

## **ZONE Ub**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

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

**Cette zone a un caractère multifonctionnel à dominante d'habitat, de bureaux, services et d'équipements collectifs.**

Elle correspond aux quartiers en continuité du centre bourg construits sous forme de lotissements ou de maisons individuelles.

- Il s'agira de se conformer au 6-2 des dispositions générales du règlement concernant les aléas géologiques.

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

### **RAPPEL**

- 
- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration.
  - 2 - Les travaux, installations et aménagements\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
  - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

## **ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- a) Les constructions à usage :
- agricole,
  - d'entrepôt,
  - de commerce,
  - industriel,
  - d'hôtellerie.
- b) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attractions \* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules \* ,
  - les habitations légères de loisirs \* ,
  - les garages collectifs de caravanes \* ,
  - les carrières \* ,
  - le stationnement des caravanes \* et le camping hors des terrains aménagés,
  - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes \*.

## **ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis:

- a) Les constructions à usage:
- d'équipement collectif \*, sous réserve qu'il soit compatible avec la vocation de la zone, la tranquillité, la salubrité et la sécurité publique,
  - artisanal \* et de bureau dans la limite de **300 m<sup>2</sup>** de S.D.P\*,
  - de piscine et d'abris de piscine, lorsqu'ils constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur. (Ex: Rejet au fossé interdit).
- b) L'aménagement \* et l'extension \* des constructions existantes dans les limites définies au paragraphe a) et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination\* contraire à **l'article Ub 1**.
- c) La reconstruction des bâtiments dans leur volume\* initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone. Les antennes de téléphonie mobile non intégrées à un volume bâti sont notamment interdites.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

### **ARTICLE Ub 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

*Il est rappelé que, conformément au Code de l'Urbanisme, les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie.*

#### **Accès :**

##### **Règles générales :**

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

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) 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 %.

- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, 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.

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

L'accès à la construction projetée aura :

- une largeur de **4 mètres** minimum pour un accès individuel,
- une largeur de **5 mètres** minimum pour un accès collectif.

Des prescriptions complémentaires pourront être exigées, au cas par cas, pour des raisons de sécurité (dispositif de fermeture éventuel implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement, réalisations de pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté...).

- c) L'accès à une parcelle doit être situé en zone constructible pour que le droit à construire de cette parcelle soit effectif.

#### **Voirie :**

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

- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement\* (lotissements\*, permis \* valant division, Z.A.C.\*...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à **4,5 m**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

#### **ARTICLE Ub 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**

##### **Eau :**

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

##### **Assainissement :**

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.

##### **Eaux usées :**

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Il devra être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

##### **Eaux usées non domestiques :**

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) peut être soumis à un traitement avant rejet.

##### **Eaux de piscine :**

Le rejet des eaux de piscine, dans le milieu récepteur ou les réseaux de collecte, nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire ou de la collectivité.

##### **Eaux pluviales :**

Le pétitionnaire doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau.

Le pétitionnaire devra se conformer aux dispositions particulières prévues en annexe 1, dans le règlement et la cartographie du zonage d'eaux pluviales.

##### **Electricité et Téléphone :**

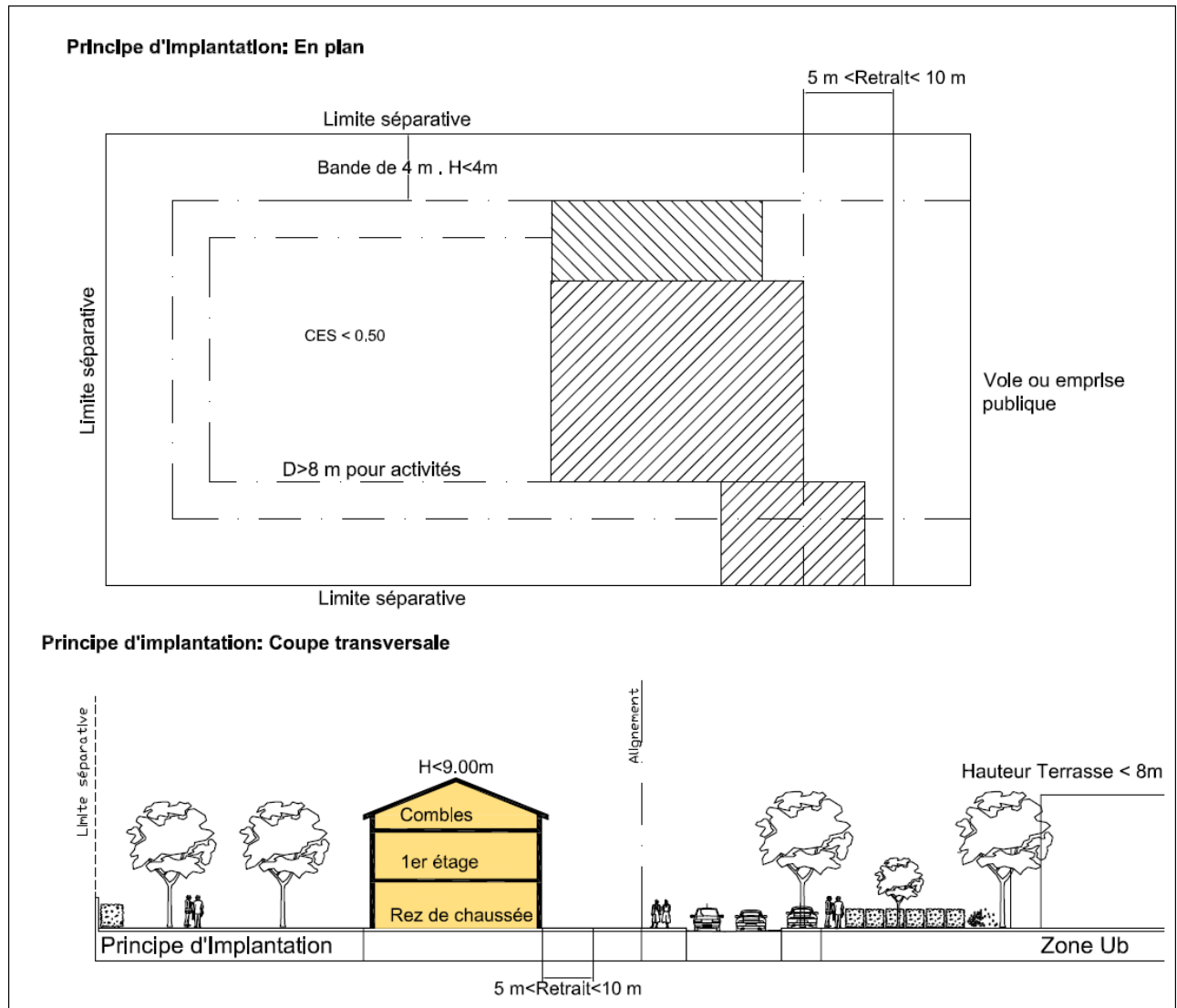
Ces réseaux doivent être enterrés, sous réserve de l'accord des administrations concernées.

## ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de conditions particulières.

## ARTICLE Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.



Afin de conserver une densité bâtie homogène et une continuité avec les secteurs anciens, les façades sur voie doivent être implantées dans une bande de **5 à 10 m**, par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Il est précisé qu'en l'absence d'emprise publique ou de voie publique, la construction est interdite.

Sont toutefois autorisés dans le respect de l'article Ub 7, les travaux suivants avec un retrait supérieur:

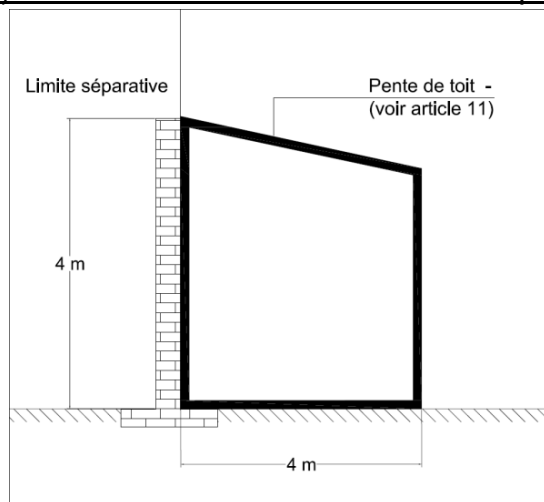
- Les aménagements\* et reconstructions \* dans le volume des bâtiments existants.
- Les constructions à usage d'équipement collectif \*.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* qui peuvent être construits à l'alignement ou au-delà,
- Les constructions à usage d'annexe \*, de piscine \* et les extensions \*.
- Les constructions situées dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, ...) dont le plan a été approuvé avant la date d'approbation du PLU.

### **ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Les constructions sont autorisées selon les règles de recul exposées ci-après :

#### **a) Construction réalisée en limites de propriété:**



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.

#### **b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :**

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de :

- **4 m** pour les constructions, extensions à usage d'habitation et d'annexe\*.
- **8 m** pour les autres constructions d'activités et leurs extensions.

#### **Ces dispositions ne sont pas exigées pour les:**

- pour les aménagements\* et reconstructions\* dans le volume des bâtiments existants,
- pour les piscines, la distance à la limite de propriété est de **2 mètres minimum**, comptée au nu intérieur du bassin,
- pour les abris de jardin doivent être implantés à au moins **2 mètres** des limites séparatives.

**ARTICLE Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.*

La distance (d) entre deux constructions ou partie de constructions en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction ( $d \geq H/2$ ), avec un minimum de **4 mètres**.

**ARTICLE Ub 9 - Emprise au Sol\***

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixée à **50 %** maximum de la surface du terrain.

**ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à **9 m** et comprendra au plus 1 niveau avec combles sur le Rez-de-chaussée.

Pour les constructions avec toiture terrasse, la hauteur maximale est **de 8 mètres**.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les:**

- Constructions à usage d'annexes\* et de stationnement\* dont la hauteur est limitée à **4 m**,
- Abris de jardin dont la hauteur est limitée à **3 m**.
- Dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

**ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

Se reporter au titre 6.

**ARTICLE Ub 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être prioritairement sur le tènement \* du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de **50 m** de ce dernier.

**Les normes minima suivantes sont exigées pour les:**

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SDP, sans qu'il puisse être exigé plus de 3 places par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux dont la SDP dépasse 300 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de SDP.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, il n'est exigé qu' 1 place de stationnement par logement.

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

### **ARTICLE Ub 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

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. Ainsi:

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **30 %**.
- Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations
- Des rideaux de végétation (arbuste, haie vive...) pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs.
- Dans les opérations d'aménagement \* **comportant 3 lots et plus** (lotissements\*, permis \* valant division, Z.A.C.\* ...), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins) autres que les voies de desserte, à raison **de 5 %** de la surface totale du lotissement ou de l'opération.

## **ZONE Uc**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Elle correspond à un **secteur urbain périphérique** construit sous forme d'habitat individuel dans lequel la collectivité souhaite limiter l'urbanisation dans le temps du PLU.

- Il s'agira de se conformer au 6-2 des dispositions générales du règlement concernant les aléas géologiques.

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

### **RAPPEL**

- 
- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration.
  - 2 - Les travaux, installations et aménagements\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
  - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

### **ARTICLE Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après ou ne remplissant pas les conditions particulières exigées.

### **ARTICLE Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis:

- a) Les constructions à usage:
  - d'équipement collectif \*, sous réserve qu'il soit compatible avec la vocation de la zone, la tranquillité, la salubrité et la sécurité publique,
  - d'habitation dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de **SDP** \*,
  - d'annexe\*, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante, **limitée à 1 annexe par tènement** (hors piscine) et dans la limite totale de **25 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol\*,
  - de piscine et d'abris de piscine, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et sous réserve que le rejet soit adapté au milieu récepteur. (Ex: Rejet au fossé interdit).
- b) L'extension\* des constructions existantes dans la limite des surfaces autorisées au a) 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 **80 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU**.
- c) La reconstruction \* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol\* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire, mesures compensatoires pour améliorer l'écoulement des eaux...).
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

### **ARTICLE Uc 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

*Il est rappelé que, conformément au Code de l'Urbanisme, les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie.*

#### **Accès :**

##### **Règles générales :**

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

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) 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 %.

- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, 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.  
De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

L'accès à la construction projetée aura :

- une largeur de **4 mètres** minimum pour un accès individuel,
- une largeur de **5 mètres** minimum pour un accès collectif.

Des prescriptions complémentaires pourront être exigées, au cas par cas, pour des raisons de sécurité (dispositif de fermeture éventuel implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement, réalisations de pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté...).

- c) L'accès à une parcelle doit être situé en zone constructible pour que le droit à construire de cette parcelle soit effectif.

### **Voirie :**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement\* (lotissements\*, permis \* valant division, Z.A.C.\*...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à **5 m**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

## **ARTICLE Uc 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**

### **Eau :**

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

### **Assainissement :**

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.

### **Eaux usées :**

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Il devra être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### **Eaux usées non domestiques :**

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) peut être soumis à un traitement avant rejet.

### **Eaux de piscine :**

Le rejet des eaux de piscine, dans le milieu récepteur ou les réseaux de collecte, nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire ou de la collectivité.

### **Eaux pluviales :**

Le pétitionnaire doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau.

Le pétitionnaire devra se conformer aux dispositions particulières prévues en annexe 1, dans le règlement et la cartographie du zonage d'eaux pluviales.

### **Electricité et Téléphone :**

Ces réseaux doivent être enterrés, sous réserve de l'accord des administrations concernées.

## **ARTICLE Uc 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **ARTICLE Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de **10 m** par rapport à l'alignement\* présent ou futur.

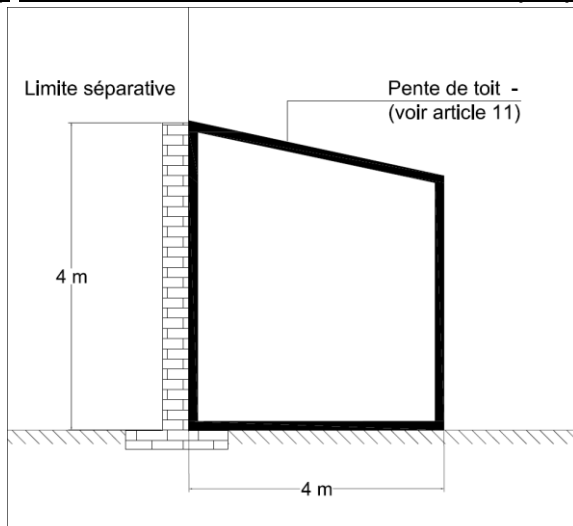
Sont toutefois autorisés dans le respect de l'article Uc 7, les travaux suivants avec un **retrait différent**:

- les aménagements\* et reconstructions\* dans le volume de bâtiments existants,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* qui peuvent être construits à l'alignement ou au-delà,

## **ARTICLE Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

### a) Construction réalisée en limites de propriété:



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée, **s'il ne s'agit pas d'une limite de zone**. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

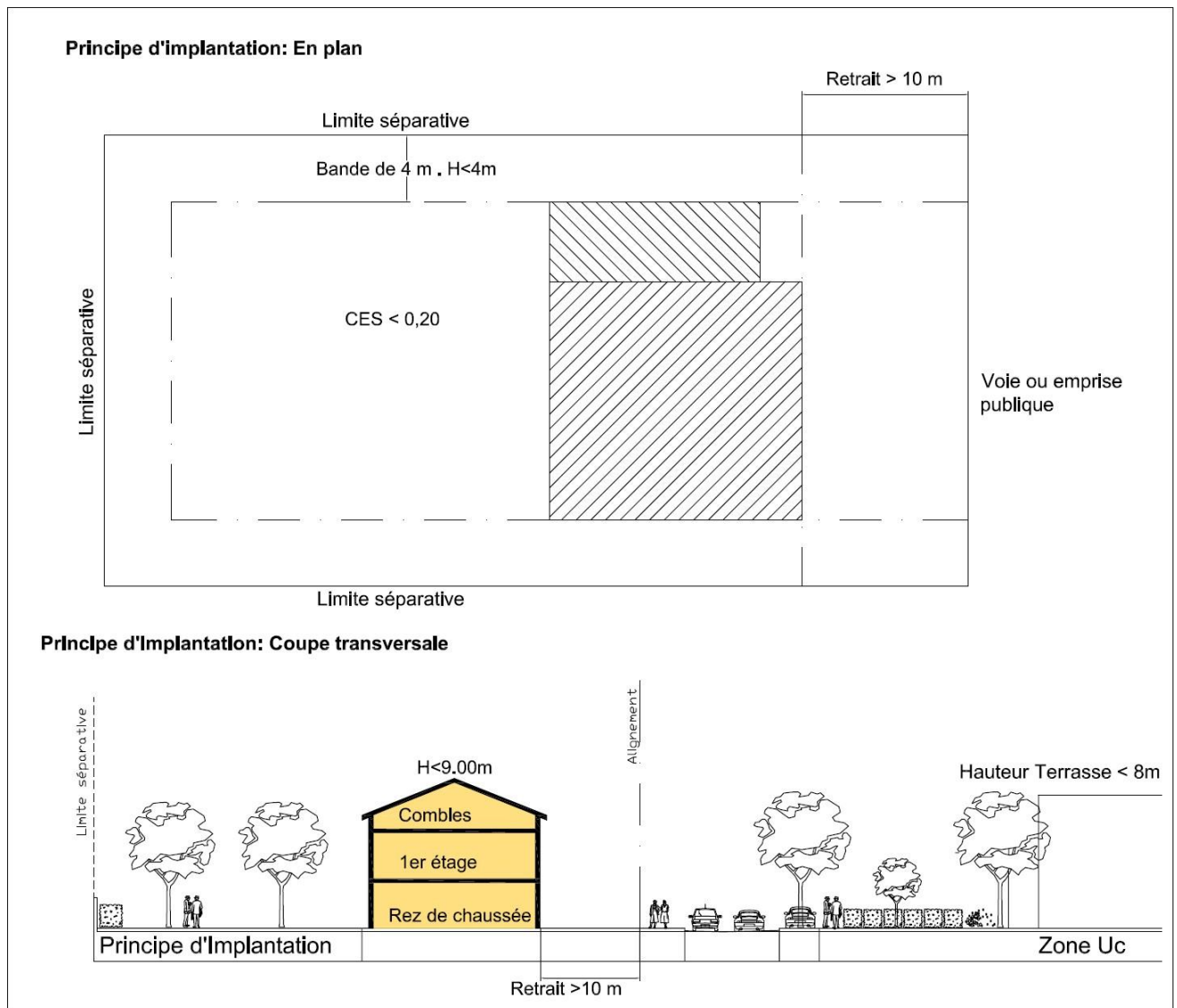
Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.

### b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci avant, aucun point de la construction à l'exception des débords de toitures de moins de 0,40 m ne doit se trouver à moins de **4 m**.

### **Ces dispositions ne sont pas exigées pour :**

- pour les aménagements\* et reconstructions\* dans le volume des bâtiments existants,
- pour les piscines, la distance à la limite de propriété est de **2 mètres minimum**, comptée au nu intérieur du bassin,
- pour les abris de jardin doivent être implantés à au moins **2 mètres** des limites séparatives.



**ARTICLE Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.*

La distance (d) entre deux constructions ou partie de constructions en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction ( $d \geq H/2$ ), avec un minimum de **4 mètres**.

**ARTICLE Uc 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **20 %** de la surface du terrain.

## **ARTICLE Uc 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à **9 m** et comprendra au plus 1 niveau avec combles sur le Rez-de-chaussée.

Pour les constructions avec toiture terrasse, la hauteur maximale est **de 8 mètres**.

### **Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les:**

- Constructions à usage d'annexes\* dont la hauteur est limitée à **4 m**.
- Abris de jardin dont la hauteur est limitée à **3 m**.
- Dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

## **ARTICLE Uc 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection**

Se reporter au titre 6.

## **ARTICLE Uc 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être prioritairement sur le tènement \* du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de **50 m** de ce dernier.

### **Les normes minima suivantes sont exigées pour les:**

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SDP, sans qu'il puisse être exigé plus de 3 places par logement.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, il n'est exigé qu' 1 place de stationnement par logement.

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

## **ARTICLE Uc 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

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. Ainsi:

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **50 %**.

## **ZONE Ue**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**La Zone urbaine Ue est destinée** principalement à l'**accueil d'équipements collectifs** à vocation multiples de loisirs, d'activités sportives et d'équipements de santé. Elle permet en outre de gérer les implantations pour l'activité économique existante.

- Il s'agira de se conformer au 6-2 des dispositions générales du règlement concernant les aléas géologiques.

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

### **RAPPELS**

- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration.
- 2 - Les travaux, installations et aménagements\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

## **ARTICLE Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
  - agricole,
  - d'habitation,
  - d'hôtellerie.
  - de commerce.
- b) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions \* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules \* ,
  - les habitations légères de loisirs \* ,
  - les garages collectifs de caravanes \* ,
  - les carrières \* ,
  - le stationnement des caravanes \* et le camping hors des terrains aménagés,
  - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes \* .
- c) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

## **ARTICLE Ue 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis:

- a) les constructions à usage :
  - d'équipement collectif \* à vocation de loisirs, d'activités sportives et d'équipements de santé, et sous réserve qu'il soit compatible avec la vocation de la zone,
  - artisanal \*et de bureau lorsqu'elles sont liées à l'activité existante sur le tènement à la date de la demande.
- b) La reconstruction \* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.
- d) Les installations et travaux divers \* suivants:
  - les aires de jeux et de sports \* lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone,
  - les aires de stationnement \* de véhicules ouvertes au public,
  - les dépôts de véhicules \* .
- e) Les affouillements et exhaussements de sol \* , dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **ARTICLE Ue 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

### **Accès :**

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

- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- c) L'aménagement des accès des zones desservies par une voie publique sera soumis pour avis au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

**Voirie :**

- a) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à **8 m**.
- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**ARTICLE Ue 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**

**Eau :**

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

**Assainissement :**

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.

**Eaux usées :**

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Il devra être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

**Eaux usées non domestiques :**

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) peut être soumis à un traitement avant rejet.

**Eaux pluviales :**

Le pétitionnaire doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau.

Le pétitionnaire devra se conformer aux dispositions particulières prévues en annexe 1, dans le règlement et la cartographie du zonage d'eaux pluviales.

**Electricité et Téléphone :**

Ces réseaux doivent être enterrés, sous réserve de l'accord des administrations concernées.

**ARTICLE Ue 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**ARTICLE Ue 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

**Cette disposition n'est pas exigée** pour les travaux suivants, mais dans le respect de l'article Ue 7:

- Pour l'aménagement\* et la reconstruction\* dans le volume des bâtiments existants.
- Pour les constructions à usage d'équipements collectifs\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\* qui peuvent être construits à l'alignement.

**ARTICLE Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- a) La construction et l'extension en limite sont autorisées à condition :
- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
  - qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone Ue.
- b) Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points ne doit se trouver à une distance inférieure à **4 m** des dites limites.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux et débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Ces règles ne sont pas exigées :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* dans le volume des bâtiments existants,

**ARTICLE Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

**ARTICLE Ue 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **60 %** de la superficie du terrain\*.

### **ARTICLE Ue 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à **9 m** et doit comprendre au plus 1 niveau indépendant sur Rez-de-chaussée. La hauteur des constructions à toitures terrasses est fixée à **8 m maximum**.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif \* (pylône,...).
- pour les aménagements\* et reconstructions\* dans le volume des bâtiments existants,

### **ARTICLE Ue 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection**

Se reporter au titre 7.

### **ARTICLE Ue 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

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

Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

- Pour les constructions à usage de bureau ou artisanal, 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

### **ARTICLE Ue 13 - Réalisation d'espaces libres - aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

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.

Ainsi :

- a) Les plantations existantes (arbres à hautes tiges, haies...) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **30 %**.
- c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.
- d) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.  
Les haies devront être panachées d'essences locales et comporter au maximum un tiers de persistant.

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

---

### Symboles particuliers :

\* : *Termes définis au titre 7 du présent règlement.*

## **ZONE AU**

### **CARACTERISTIQUES 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.**

La zone AU se décline de manière à **gérer l'évolution** de la population dans des secteurs constructibles résiduels et à **organiser un renforcement** de l'urbanisation, en fonction de la capacité des réseaux et équipements à les recevoir.

Cette zone se subdivise en **deux sous-secteurs** à vocation multifonctionnelle:

- La zone 1 AUb impasse des Loups, urbanisable suivant les OAP et assujettie à une servitude de mixité sociale S3.
- La zone 2 AU, en centre bourg, urbanisable suivant une modification ou une révision du PLU. Elle est assujettie à une servitude de mixité sociale S4 prévoyant un minimum de **30%** de la S.D.P.\* du programme de logements en logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI).
  
- Il s'agira de se conformer au 6-2 des dispositions générales du règlement concernant les aléas géologiques.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des **zones AU**, sauf stipulations contraires.

### **RAPPELS**

- 
- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration.
  - 2 - Les travaux, installations et aménagements\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
  - 4 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

### **ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après.

### **ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

**Sont admis**, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur:

- a) En zone 1 AU<sub>b</sub>, l'ensemble des constructions autorisées et réglementées par le règlement de zone Ub, à l'exception des articles 4, 6, 7 et 10 sous conditions:
  - qu'elles soient compatibles avec les principes inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P), au **Plan de détail 4-2** : Polygones d'implantation, et au fur et à mesure de l'équipement de la zone (voirie, accès, assainissement, stationnement, eaux usées, eaux pluviales...),
  - d'être compatible avec les modalités introduites par la servitude S3 mentionnée au document graphique, selon lesquelles un minimum de **20 %** de la S.D.P\* du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI).
  
- b) Sur l'ensemble des zones, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone, les constructions à usage :
  - D'annexe\*, à condition qu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une habitation et dans la limite de **25 m<sup>2</sup> totale** d'emprise au sol\*.
  - Les extensions dans la limite de **20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher maximum après travaux.
  
- c) Les travaux suivants :
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone. Les antennes de téléphonie mobile non intégrées à un volume bâti sont notamment interdites.
  - Les affouillements et exhaussements de sol\*, liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.

### **ARTICLE AU 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

*Il est rappelé que, conformément au Code de l'Urbanisme, les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie.*

Pour la zone 1 AU<sub>b</sub>, se reporter à l'article 3 de la zone Ub  
Pour la zone 2 AU: non réglementé.

## **ARTICLE AU 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**

### **Eau :**

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

### **Assainissement :**

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.

### **Eaux usées :**

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Il devra être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### **Eaux usées non domestiques :**

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) peut être soumis à un traitement avant rejet.

### **Eaux de piscine :**

Le rejet des eaux de piscine, dans le milieu récepteur ou les réseaux de collecte, nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire ou de la collectivité.

### **Eaux pluviales :**

Le pétitionnaire doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau.

Le pétitionnaire devra se conformer aux dispositions particulières prévues en annexe 1, dans le règlement et la cartographie du zonage d'eaux pluviales.

### **Electricité et Téléphone :**

Ces réseaux doivent être enterrés, sous réserve de l'accord des administrations concernées.

## **ARTICLE AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

En zone 1 AUb, les implantations devront être compatibles avec les principes mentionnés au document 2-1 Orientations d'Aménagement et de Programmation et au **Plan de détail 4-2** : Polygones d'implantation.

En zones 2 AU, lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de **5 mètres**.

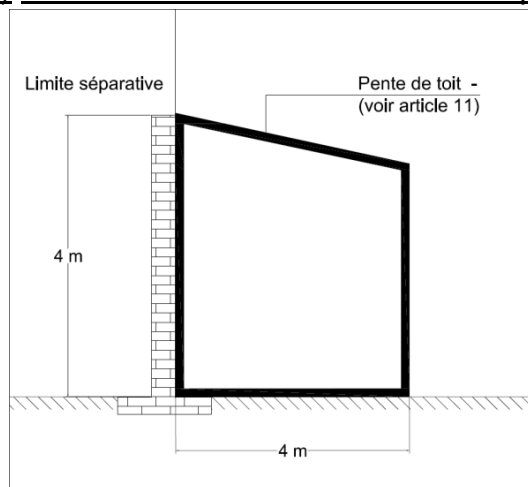
Sont toutefois autorisés dans le respect de l'article AU 7, les travaux suivants avec un retrait différent:

- Aménagements\* et reconstructions\* dans le volume des bâtiments existants.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

## **ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

### a) Construction réalisée en limites de propriété:



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.

### b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance de la construction à ladite limite doit être supérieure à **4 m**.

### **Ces dispositions ne sont pas exigées pour les:**

- Aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants.
- Piscines, la distance minimale devra être de **2 mètres** minimum, comptée au nu intérieur du bassin.
- Les constructions en zone 1 AUb qui doivent être compatibles avec les principes mentionnés au document 2-1 Orientations d'Aménagement et de Programmation et au **Plan de détail 4-2** : Polygones d'implantation.

**ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 9 - Emprise au Sol\***

Non réglementée.

**ARTICLE AU 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à **9 m** et comprendra au plus 1 niveau avec combles sur le Rez-de-chaussée.

Pour les constructions avec toiture terrasse, la hauteur maximale est **de 8 mètres**.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les:**

- Constructions à usage d'annexes\* et de stationnement\* dont la hauteur est limitée à **4m**.
- Abris de jardin dont la hauteur est limitée à **3 m**.
- Dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

**ARTICLE AU 11 – Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

Se reporter au titre 6.

**ARTICLE AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

**En zone 1 AU<sub>b</sub>**, se reporter au règlement de la zone Ub.

**En zone 2 AU**: non réglementé.

**ARTICLE AU 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

**En zone 1 AU<sub>b</sub>**, se reporter au règlement de la zone Ub.

**En zone 2 AU**: non réglementé.

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

---

### Symboles particuliers :

\* : *Termes définis au titre 7 du présent règlement.*

## ZONE A

<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b>
------------------------------------

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

La zone se subdivise en **deux secteurs** correspondants à un règlement particulier. Ils sont caractérisés de la façon suivante :

- A:** Secteur agricole ordinaire, où sont admises dans certaines conditions les constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles \*.
- Ap:** Secteur agricole protégé où les constructions nouvelles sont strictement limitées.

**Cette zone peut être concernée par des dispositions particulières telles que mentionnées au titre 1 - Dispositions générales :**

- Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (P.P.R.N.I) du Garon.
- Les aléas géologiques tels que mentionnés au 6-2 des dispositions générales du règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones A, sauf stipulations contraires.

<b>RAPPEL</b>
---------------

- 
- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration, à l'exception de celles nécessaires à une exploitation agricole.
  - 2 - Les travaux, installations et aménagements\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
  - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

## **ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après ou ne remplissant pas les conditions particulières exigées.

## **ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont admis en zone A uniquement**, les constructions et travaux suivants lorsqu'ils sont nécessaires aux exploitations agricoles :

- a) Les constructions à usage:
- Agricole (Bâtiment technique, CUMA, ...),
  - D'habitation, dans la limite de **200 m<sup>2</sup>** de S.D.P\*.

**Sont admis en zones A et Ap :**

- b) Les constructions à usage:
- De serres nécessaires **aux exploitations agricoles**,
  - D'annexe \* aux habitations existantes sous réserve:
    - que la Surface de Plancher de l'habitation soit au minimum de **60 m<sup>2</sup>**, clos et couvert à la date d'approbation du PLU,
    - que la surface des annexes ne dépasse pas simultanément **40 m<sup>2</sup> au total de S.D.P\* et d'emprise au sol par tènement**,
    - Qu'elles soient édifiées en totalité dans un rayon de **30 m de l'habitation existante**.
  - De piscine dans un rayon de **30 m de l'habitation**, constituant sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur. (Ex: Rejet au fossé interdit).
- c) Les travaux suivants:
- Les extensions et aménagements avec ou sans changement de destination des bâtiments techniques (y compris CUMA) nécessaires aux exploitations agricoles.
  - Les extensions aux habitations existantes sous réserve:
    - d'une extension par habitation existante à la date d'approbation du PLU,
    - que la surface de plancher de l'habitation soit au minimum de **60 m<sup>2</sup> clos et couvert** à la date d'approbation du PLU,
    - que la surface de l'extension ne dépasse pas **simultanément 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et d'emprise au Sol**, dans la limite de **200 m<sup>2</sup>** la S.D.P\* après extension.
  - L'aménagement\* des constructions existantes sans changement de destination.
- d) Autres:
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume\* initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif \*. Les antennes de téléphonie mobile non intégrées à un volume bâti sont notamment interdites.
  - Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (ex: retenue collinaire pour l'activité agricole).
  - Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords sont autorisés sous réserve de maintenir ou de reconstituer les continuités biologiques, les ripisylves, la libre circulation de la faune piscicole;

- Les zones humides doivent être préservées, tout comme leur fonctionnement hydraulique, en amont ou en aval, avec le maintien des axes d'écoulement et de l'intégrité du lit du cours d'eau et des rus.
- Sont interdits les déblais, remblais et dépôts de terre, sans lien avec une activité autorisée sur le tènement.

### **ARTICLE A 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

*Il est rappelé que, conformément au Code de l'Urbanisme, les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie.*

#### **Accès :**

##### Règles générales

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

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) 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.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, 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.
- c) Le dispositif de fermeture éventuel donnant sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.  
De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

#### **Voirie :**

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

## **ARTICLE A 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

### **Eau :**

- a) Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.
- b) En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

### **Assainissement :**

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.

### **Eaux usées :**

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Il devra être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### **Eaux usées non domestiques :**

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) peut être soumis à un traitement avant rejet.

### **Eaux de piscine :**

Le rejet des eaux de piscine, dans le milieu récepteur ou les réseaux de collecte, nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire ou de la collectivité.

### **Eaux pluviales :**

Le pétitionnaire doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau.

Le pétitionnaire devra se conformer aux dispositions particulières prévues en annexe 1, dans le règlement et la cartographie du zonage d'eaux pluviales.

### **Electricité et Téléphone :**

Ces réseaux doivent être enterrés, sous réserve de l'accord des administrations concernées.

**ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

**ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Les constructions doivent s'implanter soit:

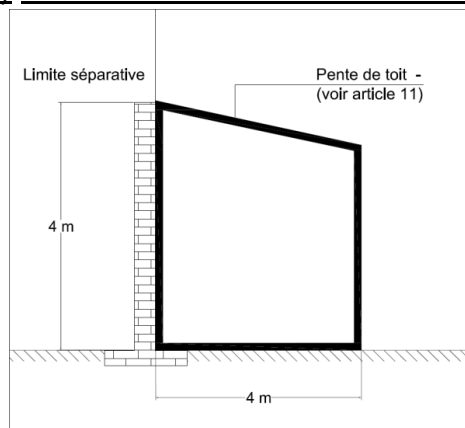
- A l'alignement.
- Avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement\* présent ou futur.

Sont toutefois autorisés dans le respect de l'article A 7, les travaux suivants avec un retrait différents:

- Aménagements\* et reconstructions\* dans le volume des bâtiments existants.

**ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

**a) Construction réalisée en limites de propriété:**

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 m est autorisée.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 m sans dépasser la hauteur existante.

**b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :**

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance (D) comptée horizontalement entre la construction ladite limite, doit être au minimum égale à 4 m.

**Ces dispositions ne sont pas exigées pour les:**

- Aménagements \* et reconstructions \* dans le volume des bâtiments existants.
- Piscines, la distance minimale devra être de 4 m, comptée au nu intérieur du bassin.

**ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

### **ARTICLE A 9 - Emprise au sol \***

Le coefficient d'emprise au sol est limité à **0,20**.

Pour les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

### **ARTICLE A 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur\* maximale est fixée à **9 m** pour les habitations et **12 m** pour les constructions nécessaires aux exploitations agricoles.

La hauteur des constructions à usage d'annexe\* est limitée à **4 m**.

**Ces dispositions ne sont pas exigées pour les:**

- Dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

### **ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection**

Se reporter au titre 6.

### **ARTICLE A 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

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

Pour les aménagements et extensions des constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Dans le cas d'un changement de destination en vue de l'habitation, il est demandé 2 places de stationnement par logement créé.

### **ARTICLE A 13 - Réalisation d'espaces, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

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.

Ainsi:

- a) Les plantations existantes (arbres à hautes tiges, haies...) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.
- c) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 (Recodifié aux articles L113-1 et L113-2) du Code de l'Urbanisme.

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

---

### **Symboles particuliers :**

*\* : Termes définis au titre 7 du présent règlement.*

## ZONE N

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison :**

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
  - soit de l'existence d'une exploitation forestière,
  - soit de son caractère d'espaces naturels.
- **La zone N** concerne les grandes **entités boisées ou naturelles** de la commune à protéger, situées le long des cours d'eau, les talwegs de Malval, Condamine, et Le Corsenat notamment.

**Cette zone peut être concernée par des dispositions générales:**

- Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (P.P.R.N.I) du Garon.
- Les aléas géologiques tels que mentionnés au 6-2 des dispositions générales du règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones N, sauf stipulations contraires.

### RAPPEL

- 
- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration, à l'exception de celles nécessaires à une exploitation agricole.
  - 2 - Les travaux, installations et aménagements\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
  - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

## **ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après.

## **ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont admis:**

- a) Les constructions à usage:
  - D'annexe \* aux habitations existantes sous réserve:
    - que la Surface de Plancher de l'habitation soit au minimum de **60 m<sup>2</sup>**, clos et couvert à la date d'approbation du PLU.
    - que la surface des annexes ne dépasse pas simultanément **40 m<sup>2</sup> au total de S.D.P\* et d'emprise au sol par tènement.**
    - Qu'elles soient édifiées en totalité dans un rayon de **30 m de l'habitation existante.**
  - De piscine dans un rayon de **30 m de l'habitation**, constituant sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur. (Ex: Rejet au fossé interdit).
  
- b) Les travaux suivants:
  - Les extensions aux habitations existantes sous réserve:
    - d'une extension par habitation existante à la date d'approbation du PLU
    - que la surface de plancher de l'habitation soit au minimum de **60 m<sup>2</sup> clos et couvert** à la date d'approbation du PLU
    - que la surface de l'extension ne dépasse pas **simultanément 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et d'emprise au Sol**, dans la limite de **200 m<sup>2</sup>** la S.D.P\* après extension.
  - L'aménagement\* des constructions existantes sans changement de destination.
  
- c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes
  - Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.
  - La reconstruction des bâtiments dans leur volume\* initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif \*. Les antennes de téléphonie mobile non intégrées à un volume bâti sont notamment interdites.
  - Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (ex: retenue collinaire pour l'activité agricole).
  - Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords sont autorisés sous réserve de maintenir ou de reconstituer les continuités biologiques, les ripisylves, la libre circulation de la faune piscicole;
  - Les zones humides doivent être préservées, tout comme leur fonctionnement hydraulique, en amont ou en aval, avec le maintien des axes d'écoulement et de l'intégrité du lit du cours d'eau et des rus.
  - Sont interdits les déblais, remblais et dépôts de terre, sans lien avec une activité autorisée sur le tènement.

### **ARTICLE N 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

*Il est rappelé que, conformément au Code de l'Urbanisme, les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie.*

#### **Accès :**

##### **Règles générales**

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

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) 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.
  
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, 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.
  
- c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.  
De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

#### **Voirie :**

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

### **ARTICLE N 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

#### **Eau :**

- a) Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à ce réseau est obligatoire.
  
- b) En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

**Assainissement :**

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.

**Eaux usées :**

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Il devra être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

**Eaux usées non domestiques :**

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) peut être soumis à un traitement avant rejet.

**Eaux de piscine :**

Le rejet des eaux de piscine, dans le milieu récepteur ou les réseaux de collecte, nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire ou de la collectivité.

**Eaux pluviales :**

Le pétitionnaire doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau.

Le pétitionnaire devra se conformer aux dispositions particulières prévues en annexe 1, dans le règlement et la cartographie du zonage d'eaux pluviales.

**Electricité et Téléphone :**

Ces réseaux doivent être enterrés, sous réserve de l'accord des administrations concernées.

**ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

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

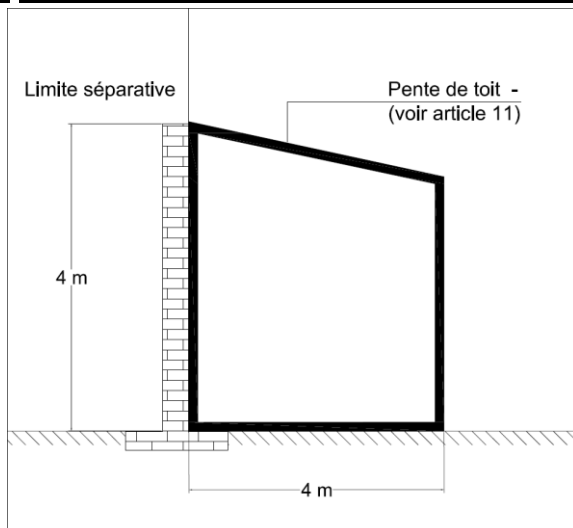
### **Cette règle n'est pas imposée pour les:**

- Aménagements et reconstructions\* dans le volume des bâtiments existants,
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif \* autorisés à l'alignement.

## **ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

### **a) Construction réalisée en limites de propriété:**



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.

### **b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :**

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci avant, aucun point de la construction à l'exception des débords de toitures de moins de 0,40 m ne doit se trouver à moins de **4 m**.

### **Ces dispositions ne sont pas exigées pour les:**

- Aménagements \* et reconstructions \* dans le volume des bâtiments existants.
- Piscines, la distance minimale devra être de **4 m**, comptée au nu intérieur du bassin.

## **ARTICLE N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

### **ARTICLE N 9 - Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à **0,20**.

### **ARTICLE N 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à **9 m**.

**Cette règle n'est pas imposée pour les:**

- Dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

### **ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection**

Se reporter au titre 6.

### **ARTICLE N 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

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

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente. Il est demandé deux places par logement créé.

### **ARTICLE N 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

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.

Ainsi:

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Des rideaux de végétation (arbuste, haie vive...) doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des annexes ou aires de stockages extérieurs.
- La surface non bâtie des terrains doit faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins **50 %**.
- Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **Titre 6 - Aspect extérieur des constructions - Aménagement de leurs abords - Prescriptions de protection**

---

### **Symboles particuliers :**

**\* : Termes définis au titre 7 du présent règlement.**

## **INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage en respectant la morphologie des lieux.

En particulier, l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc. ...).

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

Ainsi, la conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain et non l'inverse, par exemple par la réalisation de murs ou murets de soutènement, en rapport avec les logiques architecturales.

- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des déblais ou remblais ne doit pas excéder :

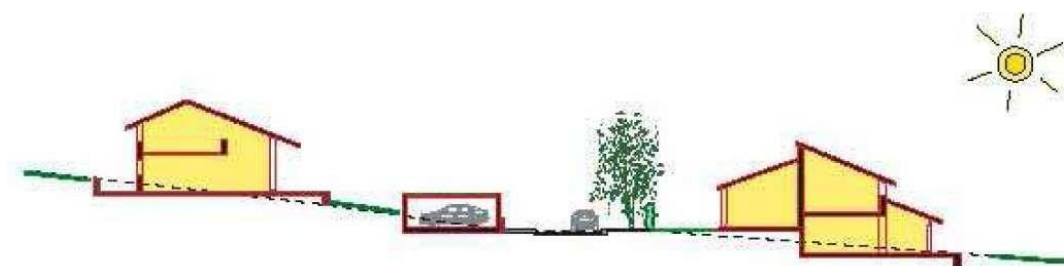
- **0,50 m** pour les terrains dont la pente est inférieure à 10%,
- **1,60 m** pour les terrains dont la pente est comprise entre 10% et 20 %,
- **2 m** pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations, etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble, prenant en compte le relief.

Les enrochements ou « murs cyclopéens » sont limités à une hauteur de 1,60 m en limite de voie ou d'emprise publique et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

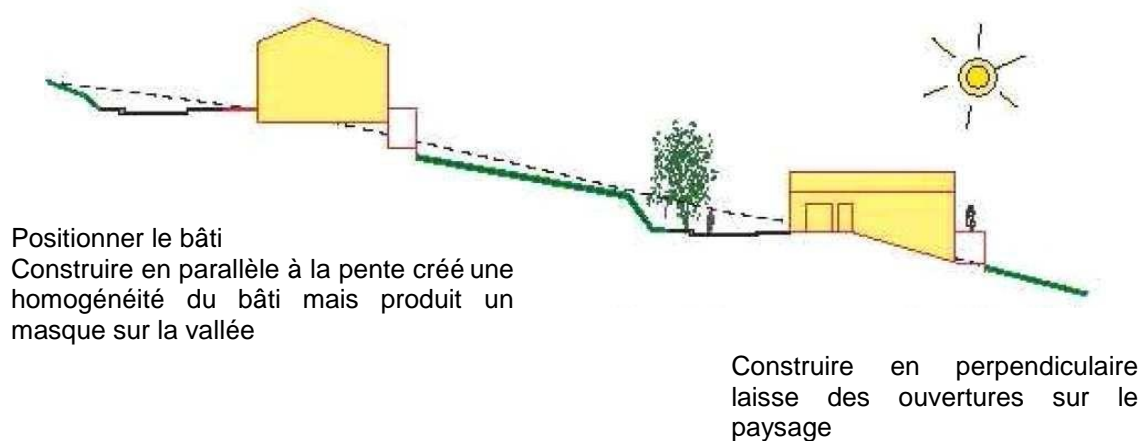
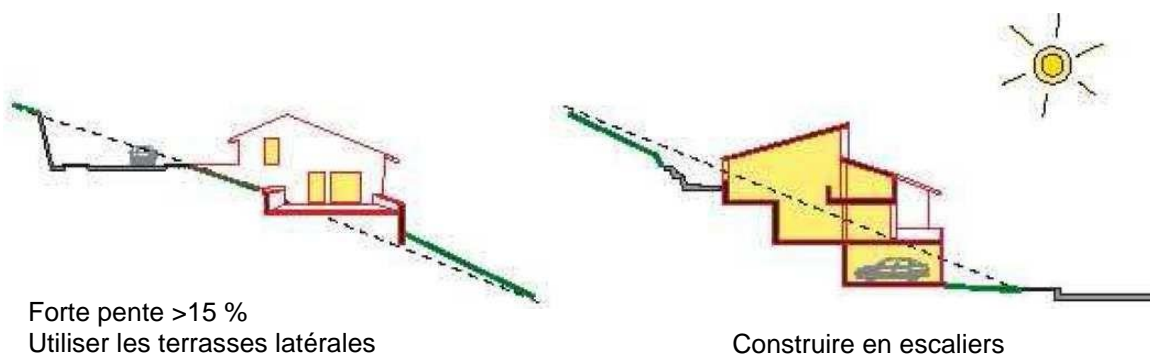
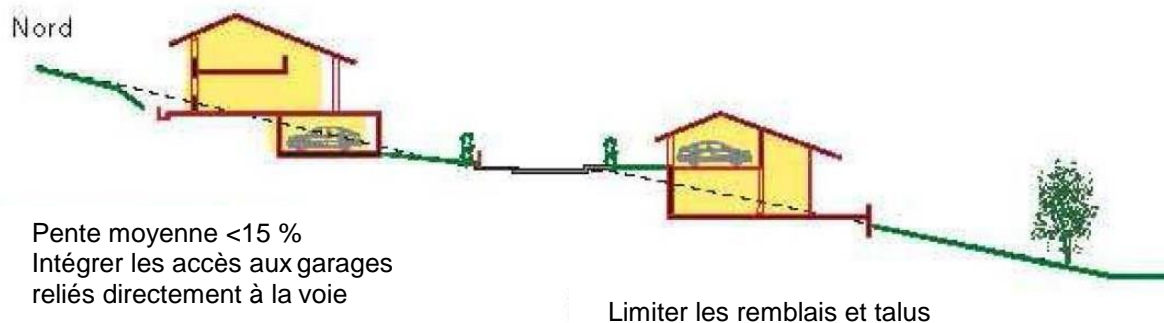
En cas de longueurs supérieures à **15 mètres**, le bâtiment sera fractionné dans la pente en plusieurs volumes. Cette prescription n'est pas applicable aux bâtiments agricoles.

### **Inscriptions des constructions dans la pente : Illustrations du CAUE du Rhône**



Pente faible <10 %  
Murets structurant les terrasses

Utiliser les demi niveaux



## **ASPECT GENERAL DES BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.**

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc. ...).

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

### **Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néo classiques à proscrire :**



#### **1 - Façades**

Les façades sur rue doivent comporter une rupture tous les **15 mètres** (marquage vertical, retrait, volume, changement de couleurs ou de hauteur...).

Les constructions dont la façade est supérieure à **30 mètres** devront présenter une rupture du volume dans au moins 2 dimensions (hauteur, longueur, largeur). Les différents corps de bâtiments pourront être reliés par des terrasses ou auvents par exemple.

Cette prescription n'est pas applicable aux bâtiments agricoles.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les imitations peintes de matériaux, les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres sont interdites

Les enduits devront être de type grattés, lissés ou projetés fins.

La couleur des enduits et menuiseries doit être compatible avec la palette des couleurs jointe **en annexe 6 : Cahier d'Accompagnement Architectural, Urbain et Paysager**.

Les bardages bois seront de couleurs naturelles.

Les fenêtres devront avoir un rapport hauteur/largeur au moins égal à **1,4** pour des hauteurs d'ouvertures de fenêtres supérieures à **0,80 m**.

Pour les dimensions inférieures à **0,80 m**, ce rapport pourra se rapprocher de **1**. Les dimensions de ces ouvertures seront différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent ; plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites.

Ces règles de proportions ne sont pas exigées pour les portes et portes fenêtres (baies, baies coulissantes).

Les ouvertures et menuiseries ne présenteront pas de partie cintrée dans la partie supérieure, sauf si elles sont déjà existantes.

Les portes ou portes-fenêtres plus larges sont admises en RDC.

Dans le cas où la construction a un **caractère novateur et de conception éco-environnementale**, la proportion des fenêtres peut être différente.

## 2 - Toitures

Les toitures doivent avoir **2, 3 ou 4 pans** par volume. L'inclinaison des différents pans doit être identique. La pente du toit doit être comprise entre **25 et 45 %** avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Les toitures à **1 pente** sont autorisées pour :

- Les extensions, lorsque celles-ci sont accolées à une construction de taille plus importante. Dans ce cas, la pente devra être comprise entre **25% et 45 %**
- Les annexes d'une d'emprise au sol inférieure à **20 m<sup>2</sup>**.
- Les vérandas inférieures à 20 m<sup>2</sup> et attenantes à la construction principale. Elles peuvent avoir des couvertures autres qu'en tuiles de type verrière. La pente devra être comprise entre **25% et 45 %**.

Les toitures **4 pans** sont envisageables sur les constructions comportant au moins 1 étage sur rez-de-chaussée.

Dans ce cas, le faîtage central doit avoir une longueur supérieure au 2/3 de la longueur de la façade.

Les toits à **pans multiples** sont autorisés pour les gloriettes d'une superficie inférieure à 6m<sup>2</sup>.

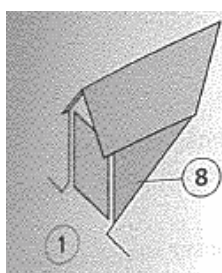
Les toitures des constructions d'habitation doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, d'une coloration conforme à l'une de celle déposée en mairie. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

La teinte devra être :

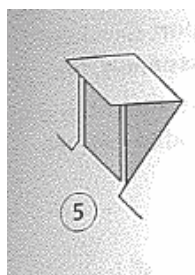
- rouge
- rouge nuancé
- brune lorsqu'il s'agit de rénover une toiture déjà couverte en brun.

Dans le cadre d'une extension sur un bâtiment existant, le même type de tuile (couleur et forme) doit être utilisée que sur la partie existante.

### Schémas illustratifs des ouvertures interdites :



Jacobine



Chien assis

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

Pour les bâtiments d'activités, l'intégration paysagère doit être recherchée, y compris pour la couleur. Les teintes vives, brillantes et les tons trop clairs sont interdits. (voir annexe 5)

La pente doit être comprise entre **5 et 45%**.

Dans le cas où la construction a un **caractère novateur et de conception éco-environnementale**, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie (toiture végétale, terrasse accessible, ...).

### 3 - Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure de voies.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- 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 supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, gaz, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.
  - Les éléments de clôture d'un style étranger à la région sont interdits (canisse, toile tendue, brise-vue, panneaux tressés ...).

#### Photos illustratives des éléments de clôtures interdits :



- Les clôtures doivent être de conception simple et sont limitées à **2 m de hauteur**. **4 principes** sont autorisés :
  - **La haie naturelle** : elle doit être constituée d'essences locales panachées. Elle peut être éventuellement doublée d'un grillage posé au sol ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,50 m, surmontée par un grillage.
  - **Le muret** : il s'agit d'un élément maçonné d'une hauteur maximale de **1,60 m**. Il ne peut pas être surmonté par un grillage ou tout autre matériau (ex : bardage bois). Les murets de "type gabions" d'une hauteur maximale de **1,60 m** sont tolérés dans la mesure où l'insertion dans le site est justifiée.
  - **Le mur** est autorisée. Il doit être recouvert d'un enduit assorti au site, de façon à créer une harmonie et assurer une bonne intégration dans le paysage environnant :
    - dans les sites anciens où une harmonie avec des murs existants est nécessaire,
    - lorsqu'elles ont pour objet de créer des continuités urbaines ou lorsqu'elles s'intègrent à l'architecture des constructions,
    - la hauteur doit être comprise entre **1,60 m et 2,00 m** pour les murs et jusqu'à 3 m pour les murs, lorsqu'ils servent de soutènement et pour une meilleure intégration au terrain naturel.

Les murs et murets seront couverts de couvertines (tuile, béton...).

- **Les palissades en bois, à claire voie** d'aspect bois ou tout autre dispositif à claire voie s'intégrant dans le paysage environnant des bâtiments. Elles peuvent être montées sur un muret limité à 0,50m.
- **Les ganivelles** sont autorisées en zones A et N uniquement.



Les ganivelles.



Muret en gabion

- Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.
- Les aires de stockage extérieures seront subordonnées à l'aménagement d'un écran de verdure ou à l'établissement d'une clôture permettant d'obtenir un masque équivalent.

#### **4 - Les annexes**

Les constructions à usage d'annexe (abris de jardin, piscines...) devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal.

Dans le cas où l'annexe est visible depuis les voies ou emprise publique, les façades et la toiture devront présenter des matériaux ressemblant de forme et d'aspect au bâtiment principal et avec les mêmes teintes..

Les toitures peuvent être en terre cuite ou en matériaux similaires, présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle et en harmonie avec la toiture de la maison principale .

Des murs ou des haies peuvent être imposés pour masquer les annexes ou les aires de stockages extérieurs lorsqu'elles sont visibles depuis l'environnement proche ou lointain.

#### **5 – Les équipements et les énergies renouvelables**

Les citernes d'hydrocarbures ou permettant le stockage des sources d'énergie renouvelable (bioéthanol, ...) devront être enterrées.

Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, éoliennes) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

Les équipements techniques (paraboles, climatiseurs, pompe à chaleur, éolienne, ...) ne seront pas visibles depuis l'espace public. sans nuisance pour le voisinage.

Les paraboles ne peuvent être installées en façade, ni sur un balcon visible depuis l'espace public.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

## 6 – Prescriptions particulières applicables à certaines constructions

### 6-1 Les constructions à caractère novateur et de conception eco-environnementale

Elles sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti (prise en compte du relief, du bâti environnant, de l'architecture locale ....)

L'expression "à caractère novateur" peut être définie :

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- la forme ou la proportion des ouvertures,
- par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité,
- par l'usage d'un toit terrasse ou végétalisé

La conception **eco-environnementale** répond à des objectifs environnementaux tels que la thermique et la production énergétique du bâtiment (BBC, Passif ou à énergie positive) et l'usage de matériaux bio-sourcés, (bois, terre, paille, ...)

Dans ces conditions, elles ne sont pas soumises aux paragraphes 1 - Façades et 2 - Toitures du présent règlement.

## **Titre 7 – Définitions**

---

**AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex: bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

**AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC**

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

**AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC**

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

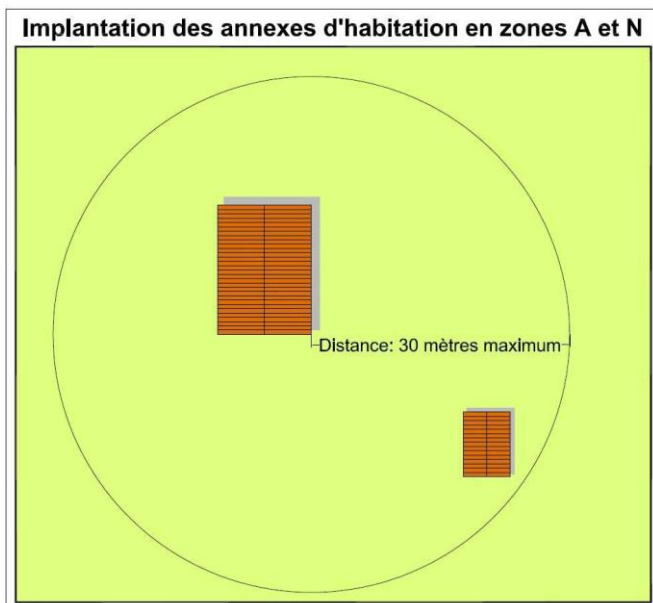
**ALIGNEMENT**

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

**AMENAGEMENT**

Tous travaux sur une construction (même créateurs de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant. Par exemple: les travaux modifiant les structures porteuses, les travaux intérieurs

**ANNEXE**



Construction 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, piscine, couverture de piscine...).

Les annexes doivent être dans la même zone que la construction principale.

**ARTISANAL**

Dont l'activité est liée à une personne exerçant pour son propre compte un art mécanique ou un métier manuel.

**ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U)**

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. Les objets possibles des A.F.U., sont notamment de remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

### **CARAVANE**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

### **CARRIERE**

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1<sup>er</sup> et 4 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 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

### **CHANGEMENT DE DESTINATION**

Constitue un changement de destination, le passage d'une de ces catégories à une autre: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A contrario, ne constitue pas un changement de destination, la transformation d'un garage en chambre. De même, une annexe à une construction a la même destination que le bâtiment principal auquel elle se rapporte.

### **CLOTURE**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace en limite de propriété, subordonnée à une déclaration préalable, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

### **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.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE**

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipements collectifs, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL**

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF**

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT**

L'entrepôt est la partie bâtie et fermée non accessible au public servant de stockage de matériels ou de produits. Ces bâtiments dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public sont à distinguer de ceux à double usage d'entrepôt et commercial et des bâtiments à usage commercial.

(exemples de bâtiments d'entrepôt : Magasin de vente de moquette, Hall d'exposition - vente, meubles etc...)

### **CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT**

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de S.D.P, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

### **DEPOTS DE VEHICULES**

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 m<sup>2</sup>.

### **EMPRISE AU SOL**

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

Les débords de toiture, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons sont comptabilisés dès lors qu'ils dépassent 40 cm. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

### **ESPACE BOISE CLASSE**

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Correspondent aux espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

### **EXPLOITATION AGRICOLE**

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

### **EXTENSION**

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

### **GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES**

Voir dépôts de véhicules.

### **HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL**

Construction comportant un logement par volume bâti.

### **HABITATION DE TYPE COLLECTIF**

Construction comportant au moins deux logements par volume bâti, desservis par un accès commun.

### **HABITATION DE TYPE GROUPE**

Construction comportant au moins deux logements par volume bâti, desservis par un accès individuel.

### **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables.

### **HAUTEUR**

La hauteur d'un bâtiment (ou d'une clôture) est la distance comptée verticalement en tout point, entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment (ou d'une clôture), à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

En limite parcellaire de propriété, la hauteur du bâtiment est la distance comptée verticalement en tout point sur ladite limite.

### **IMPASSE**

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

**INDUSTRIEL**

Dont l'activité a pour objet la transformation des matières premières et l'exploitation des sources d'énergie.

**INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (soumise à déclaration ou autorisation)**

Sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

**INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS**

Sont considérés comme installations et travaux divers :

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

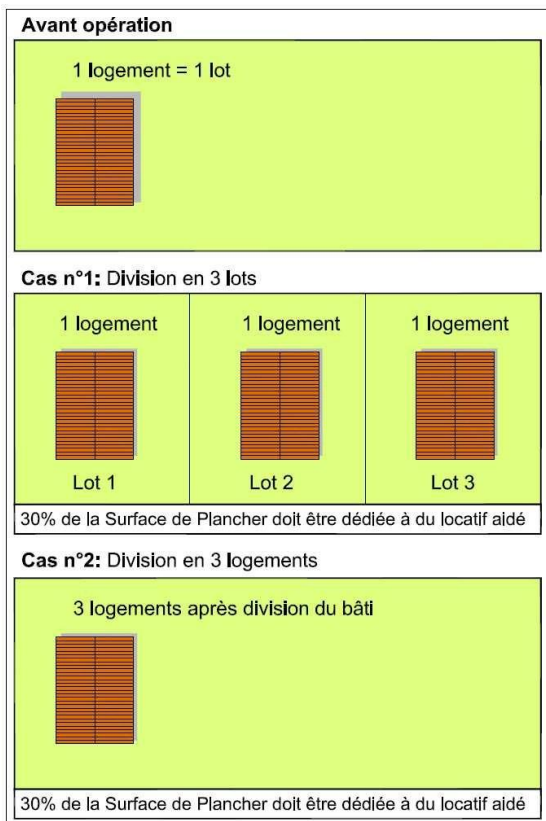
**LOTISSEMENT**

Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

**OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION\***

Il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté. Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des particuliers, des associations foncières urbaines ou sociétés.

La surface de plancher, le nombre de lots et de logements créés se jugent à l'issue de l'opération, compris l'existant.



**Exemple d'opération d'aménagement et de construction aboutissant a 3 logements après travaux ou division parcellaire**

### **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES D'INTERET COLLECTIF**

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

### **PERMIS GROUPÉS VALANT DIVISION**

C'est le cas lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet.

### **PARCS D'ATTRACTIONS**

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

Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

### **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié

### **SERRE DE PRODUCTION**

Abris clos et translucide à vocation agricole, destiné à protéger les végétaux du froid.

### **SERRE LEGERE ou « TUNNEL »**

« La serre légère ou « tunnel » est un abri dédié à la production agronomique sous bâche plastique translucide, démontable, débâchable, ombrable et sans fondation béton. Elle est à distinguer des abris dédiés au stockage (de matériel, de foin...) et des serres en verre nécessitant des fixations sur fondation en dés de béton, assimilées à des constructions.

### **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 le Code de l'Urbanisme. Si tel n'est pas le cas, le stationnement d'une caravane, 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 ACTIVE**

Il s'agit de la somme des surfaces imperméables (voiries, toitures, terrasses...) pour lesquelles il est nécessaire de recueillir les eaux pluviales.

### **SURFACE DE PLANCHER ou S.D.P**

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménagées pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

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

**SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION**

La surface minimum d'installation est fixée dans le schéma directeur départemental des structures agricoles, par arrêté préfectoral, pour chaque région naturelle du département et chaque nature de culture. Elle est révisée périodiquement. Pour les productions hors sol, une décision du ministre de l'agriculture fixe les coefficients d'équivalence applicables uniformément à l'ensemble du territoire sur la base de la surface minimum d'installation nationale prévue à l'alinéa précédent.

**TENEMENT (ou terrain ou assiette foncière)**

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, destiné à recevoir la construction ou le projet.

**TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES**

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, doit au préalable obtenir une autorisation d'urbanisme:

- un permis d'aménager si le camping permet l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- une déclaration préalable dans les autres cas.

**VOIRIE**

Les cotes données pour la largeur des voies anciennes ou nouvelles correspondent à la largeur totale de la plateforme. Elles intègrent la bande de circulation, les trottoirs et éventuellement le stationnement.

En revanche, elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

**VOLUME**

Un volume simple se définit par 3 dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur.

On considère comme « un volume différent », le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.

**Z.A.C.**

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

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

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.