



# COMMUNE DE VILLIÉ MORGON

Modification de droit commun N°3



## REGLEMENT



# SOMMAIRE

## Table des matières

<b>TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>1</b>
ZONE UA .....	11
ZONE UB.....	20
ZONE UC.....	29
ZONE UE.....	37
ZONE UH.....	43
ZONE Ui.....	51
ZONE UT.....	60
ZONE AUa .....	71
<b>ZONE AUj</b> .....	<b>78</b>
ZONE A.....	89
ZONE N.....	101
Article 11 .....	113
<b>TITRE 7 DEFINITIONS</b> .....	<b>117</b>



# **TITRE I DISPOSITIONS GENERALES**

---



## **I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

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

Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 demeurent applicables.

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

**1** - 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.

**2** - 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.

**3** - Les dispositions de l'article L 531-14 du code du patrimoine et notamment le livre V ainsi que le décret n° 2004-90 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 au Service Régional de l'Archéologie. 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).

## **3. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

### **Art. \*R.123-5. - Les zones urbaines sont dites "zones U"**

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

### **Art. \*R.123-6. - 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.

#### **Art. \*R.123-7. - 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'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application de l'article L123-1-5 II. 6°.

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

#### **Art. \*R.123-8. - 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 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent seuls être autorisés :

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

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de COS mentionnés à l'article L 123-4 ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

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

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

- les constructions à usage :

- d'habitation,
- hôtelier,
- de commerce,
- industriel,
- artisanal,
- de bureaux,
- d'entrepôts,
- agricole,

- de stationnement,
  - d'annexes,
  - de piscines
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 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,
  - tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage,
- 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).

## 5. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

### 5.1 - Risques sismiques :

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

### 5.2 - Risques géologiques :

Une étude a été réalisée par le bureau d'études Alpes-Géo-Conseil. Elle a permis de définir des zones avec des contraintes spécifiques. Elle est annexée au présent PLU.

**Zone rouge** : Cette zone correspond à un risque fort de glissement de terrain (G3).

**Zone orange** : Cette zone correspond au risque moyen de glissement de terrain (G2).

**Zone bleue** : Cette zone correspond aux risques faibles de glissement de terrain (G1). On distingue 2 secteurs pour les glissements de terrain : G1\_1 (bleu clair) et G1\_2 (bleu foncé).

**Zone rouge (G3)** : Aléas fort de glissement de terrain : Zone inconstructible au titre des risques géologiques.

#### Sont interdits :

- Le rejet d'eau par infiltration dans le sol,
- Tout projet nouveau, hormis les exceptions ci-dessous soumises à des prescriptions spéciales

#### Sont autorisés :

- sous réserve qu'il ne fasse pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers même s'ils sont fermés, les hangars non fermés ou non clos
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment la réalisation d'ouvrages de confortement des talus ou de drainage des sols, les travaux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

**Zone orange (G2) :** Aléas moyens de glissement de terrain : Zone inconstructible au titre des risques géologiques- Maintien du bâti existant

Sont interdits :

- Le rejet d'eau par infiltration dans le sol,
- Tout projet nouveau, hormis les exceptions ci-dessous soumises à des prescriptions spéciales

Sont autorisés :

- les extensions du bâti existant, limitées à 20m<sup>2</sup>, respectant les préconisations d'une étude géotechnique spécifique, de type G12 au classement des missions géotechniques ;
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers même s'ils sont fermés, les extensions et annexes de moins de 20m<sup>2</sup>, les hangars non fermés ou non clos ;
- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite ;
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment la réalisation d'ouvrages de confortement des talus ou de drainage des sols, les travaux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

**Zone bleu clair (GI\_1):** Aléas faibles de glissement de terrain. Zone constructible au titre des risques géologiques

Cette zone est constructible sous conditions. Les prescriptions et recommandations suivantes sont à respecter :

Terrassements :

- Hauteur des déblais/remblais limités à 2m ;
- Pentes des talus des remblais et déblais limitées à un rapport de 1 Vertical pour 2 Horizontal (1V/2H) dans les argiles à cailloux compactes et de 1V/1H dans le rocher ; pour les remblais, assises sur des redans d'accrochage avec base drainante.

Gestion des eaux pluviales :

- En l'absence de réseau collectif, mise en place de dispositifs de bassins tampons régulant les rejets dans le sol des eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés ;
- Profilage du terrain et conception des aménagements de manière à éviter une concentration des eaux de ruissellement provenant des fonds supérieurs ou des voiries à proximité des bâtiments ou en tête des talus.

#### Rejet des eaux usées :

- En l'absence de réseau collectif, mise en place de dispositifs de filtres à sables drainés verticaux avec rejet, après traitement, au fossé (pas de puits perdus), en passant éventuellement au préalable par un plateau absorbant.

**Zone bleu foncé (GI\_2):** Aléas faibles de glissement de terrain. Zone constructible au titre des risques géologiques

Cette zone est constructible sous conditions. Les prescriptions et recommandations suivantes sont à respecter :

#### Terrassements :

- Hauteur des déblais/remblais limités à 2m ;
- Pentés des talus des remblais et déblais limitées à un rapport de 1 Vertical pour 3 Horizontal (1V/3H) dans les colluvions fines et de 1V/1H dans le rocher ; pour les remblais, assises sur des redans d'accrochage avec base drainante.

#### Gestion des eaux pluviales :

- En l'absence de réseau collectif, mise en place de dispositifs de bassins tampons régulant les rejets dans le sol des eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés ;
- Profilage du terrain et conception des aménagements de manière à éviter une concentration des eaux de ruissellement provenant des fonds supérieurs ou des voiries à proximité des bâtiments ou en tête des talus.

#### Rejet des eaux usées :

- En l'absence de réseau collectif, mise en place de dispositifs de filtres à sables drainés verticaux avec rejet, après traitement, au fossé (pas de puits perdus), en passant éventuellement au préalable par un plateau absorbant.

#### Protection contre les circulations hydriques de subsurface:

- Surélévation du plancher utilisable de 0.20m par rapport au terrain naturel en raison des circulations hydriques souterraines fréquentes dans ces dépressions.

*Attention, cette préconisation vise uniquement à se protéger des circulations hydriques de subsurface les plus courantes (risque d'ordre géotechnique), mais le risque d'inondation par ruissellement superficiel ou par débordement de cours d'eau n'est pas pris en compte dans cette étude géologique.*

### 5.3 - Retrait Gonflement des argiles :

La commune est concernée par un risque faible de gonflement et retrait des argiles. Voir le guide et la carte dans l'annexe 07.5 du PLU.

### 5.4 - Risque d'inondation :

La commune n'est concernée par aucun document réglementaire établissant des prescriptions concernant le risque d'inondation.

## **6. 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.

## **TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES « ZONES U »**

---



## ZONE UA

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine centrale correspondant au cœur du village ancien de la commune de Villié-Morgon. Immédiatement constructible, cette zone de forte densité est composée d'un bâti implanté sur un parcellaire serré et dans laquelle les constructions sont à édifier soit à l'alignement des voies publiques soit en continuité du bâti existant et en ordre continu ou semi - continu par rapport aux limites séparatives de propriété.**

**Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir l'habitat, les commerces, les équipements, les services et les activités artisanales afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines.**

**Cette zone comprend un secteur UAp comprenant les constructions autour de la rue de la Voûte et signifiant son classement au titre de l'article L123-I-5 III. 2° du code de l'urbanisme.**

La zone UA est concernée par des risques faibles de glissement de terrain repérés par des croix de couleur bleu foncé sur le plan des risques et contraintes du document graphique (cf article 5.2 des dispositions générales).

La zone UA est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-I-5-II.4° du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Dans la zone UA, **l'édification des clôtures\*** est subordonnée à une **déclaration préalable**, par délibération du Conseil Municipal du **02/08/2011** et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

## Article UA1

### Occupation et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits :

- a) **les constructions neuves et travaux sur constructions** à usage:
  - industriel,
  - d'entrepôt\*
- b) **l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\***, et des habitations légères de loisirs\*.
- c) **les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
  - les parcs d'attraction\* ouverts au public,
  - les garages collectifs de caravanes\*,
  - les dépôts de véhicules\*
- d) **Toutes constructions neuves** dans les périmètres repérés comme "espaces verts à protéger" au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du code de l'urbanisme à l'exception de celles énumérées à l'article 2,
- e) l'ouverture de **carrières\***

## Article UA2

### Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### Sont admis sous conditions :

- a) **Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, 20% de la surface de plancher\* soit affectée à du logement social.
- b) **Les constructions neuves et travaux sur construction à usage de commerce** dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- c) **Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage agricole** à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU
- d) **les constructions** à usage d'annexe\* dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.
- e) **Les constructions neuves et travaux sur constructions** à usage artisanal dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
- f) **Les piscines** (y compris couverte) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,
- g) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- h) **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.

***Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleu foncé sur le plan des risques et contraintes du document graphique les planchers situés au rez de chaussée seront surélevés de +0,20 par rapport terrain naturel.***

### Règle particulière

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « **linéaires toutes activités à préserver** » doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales, artisanales ou de bureaux conformément à l'article L123-I-5 II.5°

**Dans les « espaces verts à protéger »** repérés sur le document graphique **au titre de l'article L123-I-5 III. 2°** du code de l'urbanisme, seules sont autorisées les constructions ci-après lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante à la date d'approbation du PLU :

- les annexes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement
- les piscines, y compris couvertes

## Article UA3

### Desserte des terrains par les voies publiques et privées

---

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

#### Accès\*

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

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

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

#### Voirie\*

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

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

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

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

**Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manoeuvre simple.

## Article UA4

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

---

#### **Eau potable**

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

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées :**

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

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

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

**Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleue foncé sur le plan des risques et contraintes du document graphique** et en l'absence de réseau collectif le projet doit prévoir la mise en place de dispositifs de bassins tampons régulant les rejets dans le sol des eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés.

Le profilage du terrain et la conception des aménagements devront être réalisés de manière à éviter une concentration des eaux de ruissellement provenant des fonds supérieurs ou des voiries à proximité des bâtiments ou en tête des talus.

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

## Article UA5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## Article UA6

### **Implantation des constructions par rapport aux voies privées ou publiques et emprises publiques**

---

### Modalité de calcul du retrait

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

### Les bandes de constructibilité

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

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

- **Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 20 mètres,
- **Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.

### Règle d'implantation générale

**Le long des voies et emprises publiques et dans la bande de constructibilité principale**, les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement\* actuel ou futur
- en continuité des constructions voisines

**Dans la bande de constructibilité secondaire**, l'implantation des constructions est régie par l'article 7.

**Pour les constructions situées à l'angle de deux voies**, il pourra être exigé un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement, pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

**Les piscines** (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait de 2 m minimum par rapport à l'alignement\* actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bassin.

### Règle d'implantation particulière

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 m:

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- les **aménagements\***, **extensions\*** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*

Toutefois, lorsque le projet justifie d'un contexte de morphologie urbaine ou architecturale particulière, il peut être fait exception à la règle générale pour permettre une meilleure insertion paysagère et architecturale du projet. Il appartient au porteur de projet d'apporter tous les éléments nécessaires permettant de justifier la demande de dérogation à la règle générale

## Article UA7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

**Règles d'implantation générale**

**Dans la bande de constructibilité principale**, les constructions doivent s'implanter **sur une limite séparative au moins** (ordre semi-continu ou continu).

**Dans le cas d'un retrait**, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être **au moins égale à 3 m**. La continuité sera assurée par des murs de clôture ou par une construction annexe.

**Dans la bande de constructibilité secondaire**, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives

**Les piscines** (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

**Règles particulières**

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les **aménagements\***, **extensions\*** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU implantés différemment de la règle générale,
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*
- Les annexes à l'habitation.

Toutefois, lorsque le projet justifie d'un contexte de morphologie urbaine ou architecturale particulière, il peut être fait exception à la règle générale pour permettre une meilleure insertion paysagère et architecturale du projet. Il appartient au porteur de projet d'apporter tous les éléments nécessaires permettant de justifier la demande de dérogation à la règle générale

**Article UA8****Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

---

Non réglementé.

**Article UA9****Emprise au sol**

---

Non réglementé.

## Article UA10

### Hauteur maximum des constructions

---

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

**La hauteur\* maximale est fixée à 12 m.**

**La hauteur\* des annexes est limitée à 4m.**

Ces hauteurs seront minorées de 1,50m en présence de toitures terrasses.

### Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les **aménagements\* et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction
- les **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*

## Article UA11

### Aspect extérieur des constructions

---

Se reporter au titre 6 du présent document.

## Article UA12

### Stationnement des véhicules

---

Les stationnements extérieurs ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 1 place par logement.

En cas de réhabilitation de bâtiments anciens, les emplacements pourront ne pas être exigés en cas d'impossibilité dûment démontré.

#### **Pour les autres constructions:**

- Il n'est pas exigé de place de stationnement.

### Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 2 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à l'habitation, 4 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux.

## Article UA13

### 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. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

**Les espaces libres** correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

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

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé un arbre haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène.

### Elément végétal à protéger

**Les espaces végétalisés à protéger et notamment les arbres ponctuels, les haies**, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

## Article UA14

### Coefficient d'occupation des sols

---

Non réglementé

## Article UA15

### Performances énergétiques et environnementales

---

Non réglementé

## Article UA16

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

Non réglementé

## ZONE UB

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine immédiatement constructible, de densité moyenne située en périphérie immédiate du centre ancien.**

**Dans cette zone immédiatement constructible, les constructions sont à édifier à l'alignement des voies publiques ou en retrait et en ordre semi - continu par rapport aux limites séparatives de propriété ou en retrait de ces dernières.**

**Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir l'habitat, les commerces, les bureaux et les activités artisanales afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines.**

La zone UB est concernée par des risques faibles de glissement de terrain repérés par des croix de couleur bleu foncé sur le plan des risques et contraintes du document graphique (cf **article 5.2** des dispositions générales).

La zone UB est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-I-5-II.4° du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Dans la zone UB, **l'édification des clôtures\*** est subordonnée à une **déclaration préalable**, par délibération du Conseil Municipal du **02/08/2011** et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

## Article UB1

### Occupation et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits :

- a) **les constructions neuves et travaux sur constructions** à usage:
  - industriel,
  - d'entrepôt\*
- b) **l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\***, et des habitations légères de loisirs\*.
- c) **les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
  - les parcs d'attraction\* ouverts au public,
  - les garages collectifs de caravanes\*,
  - les dépôts de véhicules\*
- d) **Toutes constructions neuves** dans les périmètres repérés comme "espaces verts à protéger" au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du code de l'urbanisme à l'exception de celles énumérées à l'article 2,
- e) l'ouverture de **carrières\***

## Article UB2

### Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### Sont admis sous conditions :

- a) **Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, 20% de la surface de plancher\* soit affectée à du logement locatif social.
- b) **les constructions à usage d'annexe\*** (sauf piscines), dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.
- c) **Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage artisanal** dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- d) **Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage de commerce** dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- e) **Les constructions à usage agricole** à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU
- f) **Les piscines** (y compris couverte) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,
- g) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- h) **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

***Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleu foncé sur le plan des risques et contraintes du document graphique les planchers situés au rez de chaussée seront surélevés de +0,20 par rapport terrain naturel.***

#### Règle particulière

Dans les « espaces verts à protéger » repérés sur le document graphique au titre de l'article L123-I-5 III. 2° du code de l'urbanisme, seules sont autorisées les constructions ci-après lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante à la date d'approbation du PLU :

- les annexes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement
- les piscines, y compris couvertes

## Article UB3

### Desserte des terrains par les voies publiques et privées

---

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

#### Accès\*

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

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

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

#### Voirie\*

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

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

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

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

**Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## Article UB4

### Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

---

#### Eau potable

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

#### Assainissement

##### Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

##### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

**Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleu foncé sur le plan des risques et contraintes du document graphique** et en l'absence de réseau collectif le projet doit prévoir la mise en place de dispositifs de bassins tampons régulant les rejets dans le sol des eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés.

Le profilage du terrain et la conception des aménagements devront être réalisés de manière à éviter une concentration des eaux de ruissellement provenant des fonds supérieurs ou des voiries à proximité des bâtiments ou en tête des talus.

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

## Article UB5

### Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

## Article UB6

### Implantation des constructions par rapport aux voies privées ou publiques et emprises publiques

---

#### Modalité de calcul du retrait

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

### **Les bandes de constructibilité**

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

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

- **Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 20 mètres,
- **Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.

### **Règle d'implantation générale**

**Le long des voies et emprises publiques et dans la bande de constructibilité principale**, les constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 6 m.

**Dans la bande de constructibilité secondaire**, l'implantation des constructions est régie par l'article 7.

**Les piscines** s'implanteront avec un retrait de 2 m minimum par rapport à l'alignement\* actuel ou futur, distance mesurée au bassin.

### **Règle d'implantation particulière**

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- les **aménagements\***, **extensions\*** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*

Toutefois, lorsque le projet justifie d'un contexte de morphologie urbaine ou architecturale particulière, il peut être fait exception à la règle générale pour permettre une meilleure insertion paysagère et architecturale du projet. Il appartient au porteur de projet d'apporter tous les éléments nécessaires permettant de justifier la demande de dérogation à la règle générale

## Article UB7

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

---

#### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### **Règles d'implantation générale**

**Dans la bande de constructibilité principale**, les constructions doivent s'implanter :

- en ordre semi-continu (sur une limite séparative au plus)
- en retrait des limites séparatives

**Dans le cas d'un retrait**, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être **au moins égale à 3 m**.

**Dans la bande de constructibilité secondaire**, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives

**Les piscines** (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

### Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les **aménagements\***, **extensions\*** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU implantés différemment de la règle générale,
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*
- Les annexes à l'habitation.

Toutefois, lorsque le projet justifie d'un contexte de morphologie urbaine ou architecturale particulière, il peut être fait exception à la règle générale pour permettre une meilleure insertion paysagère et architecturale du projet. Il appartient au porteur de projet d'apporter tous les éléments nécessaires permettant de justifier la demande de dérogation à la règle générale

## Article UB8

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

---

Non réglementé.

## Article UB9

### Emprise au sol

---

Non réglementé.

## Article UB10

### Hauteur maximum des constructions

---

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

**La hauteur\* maximale est fixée à 10 m.**

**La hauteur\* des annexes est limitée à 4m.**

Ces hauteurs seront minorées de 1,50m en présence de toitures terrasses.

### **Règles particulières**

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les **aménagements\* et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction
- les **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*

## Article UB11

### **Aspect extérieur des constructions**

---

Se reporter au titre 6 du présent document.

## Article UB12

### **Stationnement des véhicules**

---

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés et à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier. Les stationnements extérieurs ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

#### **Pour les constructions à usage de logement :**

- 2 places par logement et une place par logement locatif aidé par l'état.

**En cas de réhabilitation** de bâtiments anciens, les emplacements pourront ne pas être exigés en cas d'impossibilité dûment démontré.

#### **Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'hôtellerie**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- En cas de réhabilitation de bâtiments anciens, les emplacements pourront ne pas être exigés en cas d'impossibilité dûment démontré.

#### **Pour les constructions à usage d'artisanat**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **Règle relative au stationnement deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 2 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à l'habitation, 4 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux.

## Article UB13

### 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. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

**Les espaces libres** correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

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

La **surface non bâtie** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 20 %**.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé un arbre haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène.

#### Élément végétal à protéger

**Les espaces végétalisés à protéger et notamment les arbres ponctuels, les haies**, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

## Article UB14

### Coefficient d'occupation des sols

---

Non réglementé

## Article UB15

---

**Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

**Article UB16**

**Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé

## ZONE UC

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine immédiatement constructible, de faible 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**

La zone UC est concernée par des risques faibles de glissement de terrain repérés par des croix de couleur bleu foncé sur le plan des risques et contraintes du document graphique (cf **article 5.2** des dispositions générales).

La zone UC est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5-II.4° du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Dans la zone UC, **l'édification des clôtures\*** est subordonnée à une **déclaration préalable**, par délibération du Conseil Municipal du **02/08/2011** et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

## Article UCI

### Occupation et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits :

**a) les constructions neuves et travaux sur constructions à usage:**

- industriel,
- hôtelier
- de commerce
- d'entrepôt\*

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

**c) les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:

- les parcs d'attraction\* ouverts au public,
- les garages collectifs de caravanes\*,
- les dépôts de véhicules\*

**d) Toutes constructions neuves** dans les périmètres repérés comme "espaces verts à protéger" au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du code de l'urbanisme à l'exception de celles énumérées à l'article 2,

**e) Toutes constructions neuves** dans les secteurs repérés au titre de l'article L123-1-5 III. 5° du code de l'urbanisme,

**f) l'ouverture de carrières\***

## Article UC2

### Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### Sont admis sous conditions :

**a) Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, 20% de la surface de plancher\* soit affecté à du logement social

**b) Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage agricole** à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU

**c) Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage artisanal** dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,

**d) Les constructions à usage d'annexes** (sauf piscines), dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement

**e) Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.

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

**g) 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.

**Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleu foncé sur le plan des risques et contraintes du document graphique les planchers situés au rez de chaussée seront surélevés de +0,20 par rapport terrain naturel.**

### Règle particulière

**Dans les « espaces verts à protéger »** repérés sur le document graphique **au titre de l'article L123-I-5 III. 2°** du code de l'urbanisme, seules sont autorisées les constructions ci-après lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante à la date d'approbation du PLU :

- les annexes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement
- les piscines, y compris couvertes

## Article UC3

### Desserte des terrains par les voies publiques et privées

---

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

#### Accès\*

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

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

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

#### Voirie\*

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

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

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

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

**Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## Article UC4

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

---

#### **Eau potable**

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

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées :**

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

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

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

**Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleue foncé sur le plan des risques et contraintes du document graphique** et en l'absence de réseau collectif le projet doit prévoir la mise en place de dispositifs de bassins tampons régulant les rejets dans le sol des eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés.

Le profilage du terrain et la conception des aménagements devront être réalisés de manière à éviter une concentration des eaux de ruissellement provenant des fonds supérieurs ou des voiries à proximité des bâtiments ou en tête des talus.

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

## Article UC5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## Article UC6

### **Implantation des constructions par rapport aux voies privées ou publiques et emprises publiques**

---

### Modalité de calcul du retrait

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

### Règle d'implantation générale

**Les façades des constructions** s'implanteront avec un retrait minimum de **3 m** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

**Les piscines** (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait de 2 m minimum par rapport à l'alignement\* actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bassin.

### Règle d'implantation particulière

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **aménagements\***, **extensions \*** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale sans aggravation de la règle existante,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.
- Les annexes à l'habitation.

## Article UC7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

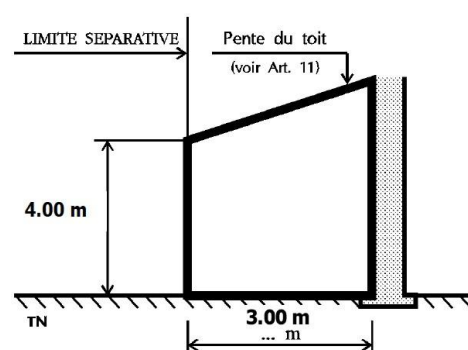
#### Règles d'implantation générale

##### **Construction ne jouxtant pas la limite de propriété**

Les constructions doivent s'implanter à une distance **au moins égale à 3 m**.

##### **Construction ne jouxtant pas la limite de propriété**

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4,00 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.



**La construction en limite est autorisée** avec une hauteur supérieure à 4 mètres s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.

**Les piscines** (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

### **Règles d'implantation particulière**

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les **aménagements\***, **extensions\*** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU implantés différemment de la règle générale,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*
- Les annexes à l'habitation.

## Article UC8

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

---

Non réglementé.

## Article UC9

### **Emprise au sol**

---

Non réglementé.

## Article UC10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

#### **Règles générales**

**La hauteur\*** des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des constructions avoisinantes. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

**La hauteur\* maximale est fixée à 8 m.**

**La hauteur\* des annexes est limitée à 4m.**

Ces hauteurs seront minorées de 1,50m en présence de toitures terrasses.

#### **Règles particulières**

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les **aménagements\*** et **extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction

- les **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*

## Article UC11

### Aspect extérieur des constructions

---

Se reporter au titre 6 du présent document.

## Article UC12

### Stationnement des véhicules

---

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements extérieurs ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

#### **Pour les constructions à usage de logement :**

- 2 places par logement et une place par logement locatif aidé par l'état.

#### **Pour les constructions à usage de bureaux**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **Pour les constructions à usage d'artisanat**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **Règle relative au stationnement deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 2 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à l'habitation, 4 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux.

## Article UC13

### 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. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

**Les espaces libres** correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

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

La **surface non bâtie** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 30 %**.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé un arbre haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène.

### **Élément végétal à protéger**

**Les espaces végétalisés à protéger et notamment les arbres ponctuels, les haies**, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

## Article UCI4

### **Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé

## Article UCI5

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

## Article UCI6

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé

## ZONE UE

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine immédiatement constructible destinée à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le secteur de la Roche-Pilée.**

Dans la zone UE, l'**édification des clôtures\*** est subordonnée à une **déclaration préalable**, par délibération du Conseil Municipal du **02/08/2011** et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

## Article UE1

### Occupation et utilisations du sol interdites

---

#### **Sont interdits :**

**a) les constructions neuves et travaux sur constructions à usage:**

- agricole,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôt\*,
- de bureau,
- d'habitation,
- de commerce
- hôtellerie
- de piscine

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

**c) les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:

- les garages collectifs de caravanes\*
- les dépôts de véhicules
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les parcs d'attractions ouverts au public

**d) l'ouverture de carrières\***

## Article UE2

### Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### **Sont admis sous conditions :**

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

**b) 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 UE3

### Desserte des terrains par les voies publiques et privées

---

#### **Accès\***

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

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

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

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

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

#### Voirie\*

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 et de collecte des ordures ménagères.

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

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

b) **Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## Article UE4

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

---

#### Eau potable

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

#### Assainissement

##### Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

#### **Eaux pluviales :**

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le terrain ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigés vers un déversoir apte à les accueillir.

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

## Article UE5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## Article UE6

### **Implantation des constructions par rapport aux voies privées ou publiques et emprises publiques**

---

#### **Modalité de calcul du retrait**

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

#### **Règle d'implantation générale**

Le long des voies, les constructions **doivent s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre** par rapport à l'alignement\*.

## Article UE7

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

---

#### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

**Règles d'implantation générale**

Les constructions s'implanteront **soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre** par rapport aux limites séparatives.

**Article UE8****Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

---

Non réglementé.

**Article UE9****Emprise au sol**

---

Non réglementé.

**Article UE10****Hauteur maximum des constructions**

---

Non réglementé.

**Article UE11****Aspect extérieur des constructions**

---

Se reporter au titre 6 du présent document.

**Article UE12****Stationnement des véhicules**

---

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, sur des parcs de stationnement situés à l'intérieur des propriétés.

**Règle relative au stationnement deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*. Leur dimension minimale pour cet usage est 4 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

## Article UE13

### 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. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

**Les espaces libres** correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

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

La **surface non bâtie** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 30 %**.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé un arbre haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène.

## Article UE14

### Coefficient d'occupation des sols

---

Non réglementé

## Article UE15

### Performances énergétiques et environnementales

---

Non réglementé

## Article UE16

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

Non réglementé

## ZONE UH

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine immédiatement constructible, correspondant aux hameaux de Saint Joseph et de Morgon et leurs extensions. Ces derniers ont conservé un caractère urbain et multifonctionnel qu'il convient de préserver. La zone UH dispose d'un assainissement autonome.**

**La zone UH comprend un secteur UHp qui signifie son classement au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du code de l'urbanisme.**

Dans la zone UH, **l'édification des clôtures\*** est subordonnée à une **déclaration préalable**, par délibération du Conseil Municipal du **02/08/2011** et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

## Article UH1

### Occupation et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits :

**a) les constructions neuves et travaux sur constructions** à usage:

- industriel,
- d'entrepôt\*

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

**c) les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:

- les parcs d'attraction\* ouverts au public,
- les garages collectifs de caravanes\*,
- les dépôts de véhicules\*

**d) Toutes constructions neuves** dans les périmètres repérés comme "espaces verts à protéger" au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du code de l'urbanisme à l'exception de celles énumérées à l'article 2,

**e) Toutes constructions neuves** dans les secteurs repérés au titre de l'article L123-1-5 III. 5° du code de l'urbanisme,

**f) l'ouverture de carrières\***

## Article UH2

### Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### Sont admis sous conditions :

**a) les constructions** à usage d'annexe\* (sauf piscines), dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement.

**b) Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage artisanal** dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, surfaces de stockage comprises.

**c) L'aménagement et l'extension** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à usage de commerce dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux.

**d) Les piscines** (y compris couverte) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.

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

**f) les 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.

#### Règle particulière

**Dans les « espaces verts à protéger »** repérés sur le document graphique **au titre de l'article L123-1-5 III. 2°** du code de l'urbanisme, seules sont autorisées les constructions ci-après lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante à la date d'approbation du PLU :

- les annexes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement
- les piscines, y compris couvertes

## Article UH3

### Desserte des terrains par les voies publiques et privées

---

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

#### **Accès\***

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

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

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

#### **Voirie\***

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

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

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

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

**Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## Article UH4

### Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

---

### Eau potable

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

### Assainissement

#### Eaux usées :

Tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement individuel.

L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigés vers un déversoir apte à les accueillir.

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

## Article UH5

### Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

## Article UH6

### Implantation des constructions par rapport aux voies privées ou publiques et emprises publiques

---

#### Modalité de calcul du retrait

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

#### Règles générales

Les façades des constructions sur voies et emprises publiques s'implanteront dans une bande comprise entre 0 et 6 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

**Pour les constructions situées à l'angle de deux voies**, il pourra être exigé un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement, pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

**Les piscines** (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait de 2 m minimum par rapport à l'alignement\* actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bassin.

### **Règles particulières**

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 m:

- les **aménagements\***, **extensions** \* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale sans aggravation de la règle existante,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.
- Les annexes à l'habitation.

## Article UH7

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

---

#### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### **Règles d'implantation générale**

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

**Dans le cas d'un retrait**, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

**Les piscines** (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

#### **Règles d'implantation particulière**

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les **aménagements\***, **extensions\*** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*,

## Article UH8

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

---

Non réglementé.

## Article UH9

### Emprise au sol

---

Non réglementé.

## Article UH10

### Hauteur maximum des constructions

---

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

**La hauteur\* maximale est fixée à 10 m.**

**La hauteur\* des annexes est limitée à 4m.**

Ces hauteurs seront minorées de 1,50m en présence de toitures terrasses.

### Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les **aménagements\* et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction
- les **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*

## Article UH11

### Aspect extérieur des constructions

---

Se reporter au titre 6 du présent document.

## Article UH12

### Stationnement des véhicules

---

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les stationnements extérieurs ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

### **Pour les constructions à usage de logement :**

- 2 places par logement.

**Pour les constructions à usage de bureaux**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

**Pour les constructions à usage d'artisanat**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

**Règle relative au stationnement deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 2 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à l'habitation, 4 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux.

**Article UH13****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. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

**Les espaces libres** correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

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

**La surface non bâtie** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 30 %**.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé un arbre haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène.

**Article UH14****Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé

## Article UH15

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

## Article UH16

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé

## ZONE Ui

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine, dont la vocation principale est l'activité artisanale. Il s'agit de la zone d'activité des Marcellins**

Dans la zone Ui, **l'édification des clôtures\*** est subordonnée à une **déclaration préalable**, par délibération du Conseil Municipal du **02/08/2011** et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

## Article Ui1

### Occupation et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits :

**a) les constructions neuves et travaux sur constructions existantes** à usage:

- d'habitation,
- agricole,
- de piscine
- hôtelier
- de commerce si elles ne remplissent pas les conditions de l'article Ui 2

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

**c) les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:

- les garages collectifs de caravanes\*
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les parcs d'attractions ouverts au public

**d) l'ouverture de carrières\***

## Article Ui2

### Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### Sont admis sous conditions :

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

**b) 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 et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux;

**c) Les constructions et installations nécessaires** aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone;

**d) les annexes\*** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une annexe\* par tènement;

**e) les constructions neuves** à usage de commerces à condition d'être directement liées à une activité de production existante sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas 50% de la surface de plancher\* du local de production et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

## Article Ui3

### Desserte des terrains par les voies publiques et privées

---

#### Accès\*

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

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

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

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

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

#### Voirie\*

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 et de collecte des ordures ménagères.

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

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

**La circulation des piétons** devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

b) **Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## Article Ui4

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

---

#### Eau potable

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

#### Assainissement

**Eaux usées :**

Toute construction à usage d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

**Eaux pluviales :**

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigés vers un déversoir apte à les accueillir.

**Eaux non domestiques (eaux industrielles)**

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

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

## Article Ui5

### Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

## Article Ui6

### Implantation des constructions par rapport aux voies privées ou publiques et emprises publiques

---

**Modalité de calcul du retrait**

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

**Règle d'implantation générale**

Le long des voies, les constructions **doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à l'alignement\*.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* **pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 m.**

## Article Ui7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### **Règles d'implantation**

La **construction en limite est autorisée** à condition :

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

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, **la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.**

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les **aménagements\***, **extensions** \* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale sans aggravation de la règle existante,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.
- Les annexes à l'habitation.

## Article Ui8

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

---

Non réglementé.

## Article Ui9

### Emprise au sol

---

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

En cas d'extension, **l'emprise au sol peut être majorée à 70%**

## Article Ui10

### Hauteur maximum des constructions

---

La hauteur\* maximale des constructions est **fixée à 10 m.**

La hauteur maximale des annexes est fixée à **4 m**.

### Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les **aménagements\*** et **extensions\*** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction
- les **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*

## Article Ui I

### Aspect extérieur des constructions

---

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

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

#### 11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

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

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

L'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, etc...).

Les mouvements de sols (déblais, remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

#### 11-2 Aspect général des bâtiments et autres éléments

##### **11-2-1- Conditions générales**

Les superstructures, les plantations et les parties libres de chaque parcelle doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que l'aspect et la tenue de la zone n'en soit pas altérée.

##### **11-2-2 – La volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

##### **11-2-3 - Façades**

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Les bardages d'un aspect brillant sont interdits.

#### **11-2-4 Les matériaux**

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

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en oeuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

#### **11-2-5 Toitures**

Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 20% maximum.

Tous les éléments techniques (climatisation, panneaux..) sur les toitures devront être masqués pour qu'ils soient le moins visible possible, surtout depuis le domaine public.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les couleurs claires et vives sont interdites.

#### **11-2-6 Les clôtures**

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

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 clôtures doivent être constituées par des haies vives composées avec des espèces locales pouvant être éventuellement doublées par un grillage ou un treillis soudé n'excédant pas 1,80 m.

Cette disposition s'applique aux clôtures séparatifs des terrains comme à celle édifiées en bordure des voies.

Toutefois, des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

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

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

#### **11-2-7 Les éléments techniques**

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

## Article Ui12

## Stationnement des véhicules

---

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 industriel, artisanal et d'entrepôt**

1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

### **Pour les constructions à usage de commerce et de bureau**

1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

### **Règle relative au stationnement deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 4 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux.

## Article Ui13

### 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.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- **La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène **dans la proportion d'au moins 10 %** de la surface du terrain.
- **La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée.** De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

**Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :**

- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

## Article Ui14

### Coefficient d'occupation des sols

---

Non réglementé

## Article Ui15

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

## Article Ui16

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé

## ZONE UT

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine aménagée pour les activités sportives, de loisirs et pour l'activité touristique.**

**Cette zone comprend un secteur UTh dédié à l'hôtellerie.**

Dans la zone UT, l'**édification des clôtures\*** est subordonnée à une **déclaration préalable**, par délibération du Conseil Municipal du **02/08/2011** et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

## Article UT1

### Occupation et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits :

**a) les constructions neuves et travaux sur constructions existantes à usage:**

- agricole,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôt\*,
- de bureau,
- d'habitation,
- de commerce
- hôtellerie à l'exception du secteur UTh

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

**c) le changement de destination** dans le secteur UTh

**d) les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:

- les garages collectifs de caravanes\*
- les dépôts de véhicules
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public dans le secteur UTh
- les parcs d'attractions ouverts au public

**e) l'ouverture de carrières\***

## Article UT2

### Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### Sont admis sous conditions :

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

**b) 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 et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux;

#### *Sous réserve d'être situées dans la zone UT à l'exception du secteur UTh*

**a) Les constructions et installations nécessaires** aux services publics ou d'intérêt collectif\* en lien avec l'activité de loisir, de sport et de tourisme,

#### *Sous réserve d'être situées dans le secteur UTh*

**a) Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante en lien avec l'activité d'hôtellerie.

**b) Les annexes** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante en lien avec l'activité d'hôtellerie

## Article UT3

### Desserte des terrains par les voies publiques et privées

#### Accès\*

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

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

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

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

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

#### Voirie\*

**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.

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

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

**b) Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## Article UT4

## Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

---

### Eau potable

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

### Assainissement

#### Eaux usées :

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

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

#### Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigés vers un déversoir apte à les accueillir.

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

## Article UT5

### Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

## Article UT6

### Implantation des constructions par rapport aux voies privées ou publiques et emprises publiques

---

#### Modalité de calcul du retrait

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

#### Règle d'implantation générale

Le long des voies, les constructions **doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à l'alignement\*.

**Les piscines** (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les **aménagements\***, **extensions\*** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*,

## Article UT7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### **Règles d'implantation générale**

Les constructions s'implanteront à une distance minimum de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives.

**Les piscines** (y compris couvertes) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

#### **Règles d'implantation particulière**

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les **aménagements\***, **extensions \*** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale sans aggravation de la règle existante,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.
- Les annexes à l'habitation.

## Article UT8

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

---

Non réglementé.

## Article UT9

### Emprise au sol

---

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

En cas d'extension, **l'emprise au sol peut être majorée à 70%**

## Article Ui10

### Hauteur maximum des constructions

---

La hauteur\* maximale des constructions est **fixée à 10 m.**

La hauteur maximale des annexes est fixée à **4 m.**

Ces hauteurs sont à minorer de 1,50 m en présence de toitures terrasses.

### Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les **aménagements\* et extensions\*** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction
- les **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*

## Article UT11

### Aspect extérieur des constructions

---

Se reporter au titre 6 du présent document.

## Article UT12

### Stationnement des véhicules

---

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, sur des parcs de stationnement situés à l'intérieur des propriétés.

### Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*. Leur dimension minimale pour cet usage est 4 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

## Article UT13

### 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. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

Les **espaces libres** correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

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

La **surface non bâtie** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 30 %**.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé un arbre haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène.

#### **Élément végétal à protéger**

**Les espaces végétalisés à protéger et notamment les arbres ponctuels et les haies**, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

## Article UT14

### Coefficient d'occupation des sols

---

Non réglementé

## Article UT15

### Performances énergétiques et environnementales

---

Non réglementé

## Article UT16

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé



## **TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES « ZONES AU »**

---



## ZONE AUa

### 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.**

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable à court ou moyen terme. L'urbanisation du secteur est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à la réadaptation des voies existantes nécessaires à son aménagement.

La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des indications de voirie et des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

La zone AUa est concernée par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-I-5-II.4° du code de l'urbanisme. « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Dans les zones à urbaniser, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du **02/08/2011** et conformément à l'article R 421-I2 du Code de l'Urbanisme.

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

## Article AUa1

### Occupation et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits :

**a) les constructions neuves et travaux sur constructions** à usage:

- industriel,
- d'entrepôt\*
- artisanal,
- agricole,
- hôtelier.

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

**c) les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:

- les parcs d'attraction\* ouverts au public,
- les garages collectifs de caravanes\*,
- les dépôts de véhicules\*

**d) Toutes constructions neuves** dans les périmètres repérés comme "espaces verts à protéger" au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du code de l'urbanisme à l'exception de celles énumérées à l'article 2,

**e) l'ouverture de carrières\***

## Article AUa2

### Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### Sont admis sous conditions :

**a) Les constructions à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logement, 20% de la surface de plancher\* soit affectée à du logement social

**b) Les commerces** dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,

**c) Les constructions à usage d'annexe** (sauf piscines), dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement.

**d) Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.

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

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

## Article AUa3

### Desserte des terrains par les voies publiques et privées

---

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

### **Accès\***

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

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

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

### **Voirie\***

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

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

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

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

**Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## Article AUa4

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

---

#### **Eau potable**

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

#### **Assainissement**

**Eaux usées :**

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

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

**Eaux pluviales :**

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

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

## Article AUa5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## Article AUa6

### **Implantation des constructions par rapport aux voies privées ou publiques et emprises publiques**

---

**Modalité de calcul du retrait**

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

**Règle d'implantation**

Les façades des constructions doivent s'implanter **soit à l'alignement soit dans une bande comprise entre 3 et 6 m par rapport à l'alignement.**

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- les **aménagement\***, **extensions\*** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*

## Article AUa7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### **Règles d'implantation**

Les constructions s'implanteront avec **un retrait minimum de 3 m** par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les **aménagement\***, **extensions\*** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU implantés différemment de la règle générale,
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*
- Les annexes à l'habitation.

## Article AUa8

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

---

Non réglementé.

## Article AUa9

### Emprise au sol

---

Non réglementé.

## Article AUa10

### Hauteur maximum des constructions

---

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

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

La hauteur\* des annexes est limitée à 4m.

Ces hauteurs seront minorées de 1,50m en présence de toitures terrasses.

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

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

## Article AUa11

### Aspect extérieur des constructions

---

Se reporter au titre 6 du présent document.

## Article AUa12

### Stationnement des véhicules

---

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements extérieurs ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les normes minima suivantes sont exigées :

#### **Règle relative au stationnement des véhicules**

***Pour les constructions à usage d'habitation :***

- 2 places par logement et 1 place pour les logements locatifs aidés

***Pour les constructions à usage de bureau et de commerce :***

- 1 place par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **Règle relative au stationnement deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*, les bureaux et les commerces. Leur dimension minimale pour cet usage est de 2 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à l'habitation, 4 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* , les bureaux et les commerces.

## Article AUa13

### 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. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

**Les espaces libres** correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

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

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé un arbre haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène.

## Article AUa14

### Coefficient d'occupation des sols

---

Non réglementé

## Article AUa15

### Performances énergétiques et environnementales

---

Non réglementé

## Article AUa16

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

Non réglementé

## ZONE AU<sub>i</sub>

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, destinée à assurer le développement de la zone d'activité des Marcellins.**

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable à court ou moyen terme. L'urbanisation du secteur est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à la réadaptation des voies existantes nécessaires à son aménagement.

La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des indications de voirie et des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

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

## Article AUi1

### Occupation et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits :

**a) les constructions neuves et travaux sur constructions existantes** à usage:

- d'habitation,
- agricole,
- de piscine
- hôtelier
- de commerce si elles ne remplissent pas les conditions de l'article Ui 2

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

**c) les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:

- les garages collectifs de caravanes\*
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les parcs d'attractions ouverts au public

**d) l'ouverture de carrières\***

## Article AUi2

### Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### Sont admis sous conditions :

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

**b) 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 et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux;

**c) Les constructions et installations nécessaires** aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone;

**d) les annexes\*** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une annexe\* par tènement;

**e) les constructions neuves** à usage de commerces à condition d'être directement liées à une activité de production existante sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas 50% de la surface de plancher\* du local de production et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

## Article AUi3

### Desserte des terrains par les voies publiques et privées

---

#### Accès\*

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

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

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

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

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

#### Voirie\*

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 et de collecte des ordures ménagères.

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

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

**La circulation des piétons** devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

b) **Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## Article AUi4

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

---

#### Eau potable

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

#### Assainissement

**Eaux usées :**

**Toute construction à usage d'activité doit être raccordée** au réseau public d'assainissement. Celui-ci doit être en mesure de recevoir les activités projetées : conformité en équipement et en performance. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

**Eaux pluviales :**

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigés vers un déversoir apte à les accueillir.

**Eaux non domestiques (eaux industrielles)**

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

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

**Article AUi5****Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

**Article AUi6****Implantation des constructions par rapport aux voies privées ou publiques et emprises publiques**

---

**Modalité de calcul du retrait**

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

**Règle d'implantation générale**

Le long des voies, les constructions **doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à l'alignement\*.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* **pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 m.**

## Article AUi7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### **Règles d'implantation**

La **construction en limite est autorisée** à condition :

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

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, **la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.**

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les **aménagements\***, **extensions** \* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale sans aggravation de la règle existante,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.
- Les annexes à l'habitation.

## Article AUi8

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

---

Non réglementé.

## Article AUi9

### Emprise au sol

---

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

En cas d'extension, **l'emprise au sol peut être majorée à 70%**

## Article AUi10

### Hauteur maximum des constructions

---

La hauteur\* maximale des constructions est **fixée à 10 m.**

La hauteur maximale des annexes est fixée à **4 m**.

### Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les **aménagements\*** et **extensions\*** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction
- les **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*

## Article AUi11

### Aspect extérieur des constructions

---

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

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

#### 11-3 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

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

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

L'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, etc...).

Les mouvements de sols (déblais, remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

#### 11-4 Aspect général des bâtiments et autres éléments

##### **11-2-1- Conditions générales**

Les superstructures, les plantations et les parties libres de chaque parcelle doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que l'aspect et la tenue de la zone n'en soit pas altérée.

##### **11-4-2 – La volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

##### **11-4-3 - Façades**

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Les bardages d'un aspect brillant sont interdits.

#### **11-4-4 Les matériaux**

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

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en oeuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

#### **11-4-5 Toitures**

Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 20% maximum.

Tous les éléments techniques (climatisation, panneaux..) sur les toitures devront être masqués pour qu'ils soient le moins visible possible, surtout depuis le domaine public.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les couleurs claires et vives sont interdites.

#### **11-4-6 Les clôtures**

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

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 clôtures doivent être constituées par des haies vives composées avec des espèces locales pouvant être éventuellement doublées par un grillage ou un treillis soudé n'excédant pas 1,80 m.

Cette disposition s'applique aux clôtures séparatifs des terrains comme à celle édifiées en bordure des voies.

Toutefois, des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

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

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

#### **11-4-7 Les éléments techniques**

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

## Article AUi12

## Stationnement des véhicules

---

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 industriel, artisanal et d'entrepôt**

1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

### **Pour les constructions à usage de commerce et de bureau**

1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

### **Règle relative au stationnement deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 4 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux.

## Article AUi13

### 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.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- **La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène **dans la proportion d'au moins 10 %** de la surface du terrain.
- **La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée.** De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

**Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :**

- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

## Article AUi14

### Coefficient d'occupation des sols

---

Non réglementé

## Article AUi15

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

## Article AUi16

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé

## **TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES « ZONES A »**

---



## ZONE A

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Cette zone comprend :

- **un secteur Ap**, composé de constructions patrimoniales protégé au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme,
- **un secteur As**, inconstructible, correspondant aux secteurs à préserver au titre des séquences paysagères remarquables,
- **un secteur Azh**, inconstructible, lié à la présence de zones humides.

La zone A est concernée par des risques moyens et faibles de glissement de terrain repérés par des croix de couleurs orange, bleu clair et bleu foncé sur le plan des risques et contraintes du document graphique (cf **article 5.2** des dispositions générales).

Elle est par ailleurs concernée par le périmètre de protection éloignée du puit de captage de Saint Jean d'Ardière conformément à l'arrêté préfectoral n° 2011-5486 en date du 21 novembre 2011

Dans les zones agricoles, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du **02/08/2011** et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

## Article A1

### Occupation et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits :

- Toute construction nouvelle dans les secteurs As et Azh,
- Toute construction neuve et installation **dans les secteurs repérés par des croix de couleur orange** sur le document graphique (plan des risques et contraintes) à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article A2.

## Article A2

### Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### Sont admis sous conditions :

##### Sous réserve d'être situés dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Azh:

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

##### Sous réserve d'être situés dans la zone A et le secteur Ap à l'exception des secteurs As et Azh :

- a) **les constructions neuves et les travaux sur constructions à usage :**
  - **agricole** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole\*
  - **d'habitation** lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*

**Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate, en continuité ou en contiguïté du bâti existant.** Toute construction à usage d'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combiné ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 m (au point le plus éloigné de la construction). Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

- b) Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du

Code de l'Urbanisme.

- c) **Pour les constructions à usage d'habitation existantes** et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont la surface de plancher avant travaux est supérieure à 60 m<sup>2</sup> :

- L'extension des habitations existantes dans la limite de :
  - 250m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).
  - Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU
- Deux annexes à l'habitation maximum (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m<sup>2</sup>. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale, cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.

- Une piscine liée à l'habitation existante. Elle doit être implantée à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché du bassin.

**Sous réserve d'être situés dans le secteur As :**

**a) les extensions des constructions existantes** à usage agricoles dans la limite de 30% de l'emprise au sol\* existante et d'une seule extension par tènement

**b) Les constructions neuves** à usage agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole :

- Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Et sous réserve d'être implantées dans un rayon de 20 m par rapport à la construction principale. Cette distance est mesurée en fonction du point le plus rapproché du nouveau bâtiment.

**c) Les travaux suivants** concernant les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>:

- L'extension des habitations existantes dans la limite de :

- 250m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).
- Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU

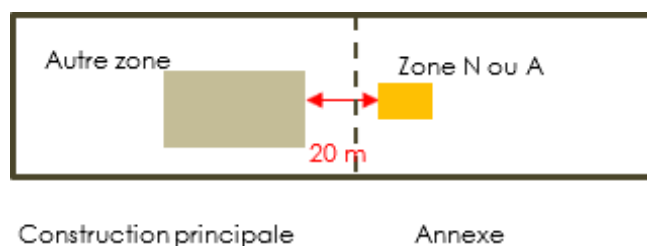
- Deux annexes à l'habitation maximum (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m<sup>2</sup>. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale, cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.

- Les piscines liées aux habitations existantes. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché du bassin.

**d) Les changements de destination** des bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

**e) La réfection et l'aménagement** des constructions existantes sont autorisées quelles que soient l'emprise et la surface de plancher de la construction existante.

**Cas particulier des parcelles coupées par une limite de zonage A/N U/AU :** La zone A permet l'implantation des annexes et des piscines des constructions situées dans une autre zone à condition d'être situées à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe).



**Sous réserve d'être situés dans le secteur Ahp :**

**a) Les travaux suivants** concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU sans changement de destination sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>:

- L'aménagement des constructions dans le volume existant,
- L'extension des constructions dans la limite de 15% de l'emprise au sol\* existante et d'une seule extension par tènement

**Sous réserve d'être situés en secteurs Azh**

a) **Les affouillements et exhaussements de sol\*** liés aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole et tous travaux sur les ouvrages hydrauliques existants.

***Dans les secteurs repérés par des croix de couleur orange sur le document graphique seuls sont autorisés:***

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve que le Maître d'Ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux,
- sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers même s'ils sont fermés, les hangars non fermés et non clos,
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques, notamment la réalisation d'ouvrages de confortement des talus ou de drainage des sols, les travaux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

***Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleu foncé sur le plan des risques et contraintes du document graphique, les planchers situés au rez de chaussée seront surélevés de +0,20 par rapport terrain naturel.***

**Article A3****Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

---

**Accès\***

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

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

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

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

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

#### Voirie\*

**Les voies 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.

## Article A4

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

---

#### Eau potable

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, **le raccordement des constructions nécessitant l'emploi d'eau à ce réseau est obligatoire.**

**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 (notamment en ce qui concerne les exigences de la loi sur l'eau et de son article 10).

#### Assainissement

##### Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, **le raccordement à ce réseau est obligatoire.**

**En l'absence de réseau public d'égouts**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome.

L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

**Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleu clair et bleu foncé sur le plan des risques et contraintes du document graphique** et en l'absence de réseau collectif le projet doit prévoir la mise en place de dispositifs de filtres à sables drainés verticaux avec rejet, après traitement, au fossé (pas de puits perdus), en passant éventuellement au préalable par un plateau absorbant.

##### Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

**Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleu clair et bleu foncé sur le plan des risques et contraintes du document graphique** et en l'absence de réseau collectif le projet doit prévoir la mise en place de dispositifs de bassins tampons régulant les rejets dans le sol des eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés.

Le profilage du terrain et la conception des aménagements devront être réalisés de manière à éviter une concentration des eaux de ruissellement provenant des fonds supérieurs ou des voiries à proximité des bâtiments ou en tête des talus.

*Dans les secteurs soumis à des risques moyen de glissement de terrain repérés par des croix orange sur le plan des risques et contraintes du plan des risques et contraintes*, tout rejet d'eau par infiltration dans le sol est interdit.

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

#### Eaux non domestiques

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

## Article A5

### Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

## Article A6

### Implantation des constructions par rapport aux voies privées ou publiques et emprises publiques

---

#### Modalité de calcul du retrait

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

#### Règle d'implantation générale

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

#### Règle d'implantation particulière

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- les **aménagements\***, **extensions\*** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*

## Article A7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### Règles d'implantation générale

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **3 m**.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

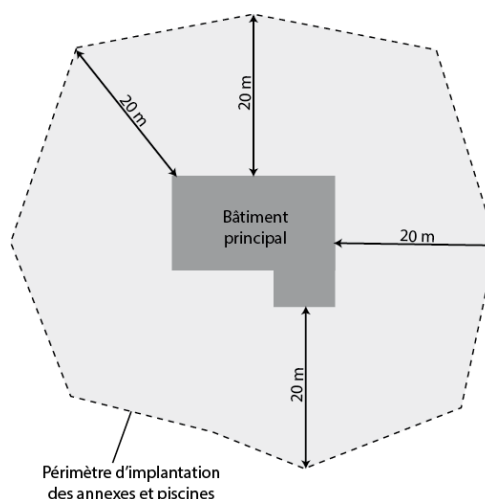
- les **aménagements\***, **extensions\*** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU implantés différemment de la règle générale,
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*
- Les annexes à l'habitation.

## Article A8

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Dans la zone A et le secteur Ap et à l'exception des secteurs Aco, As et Azh les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant.

Les constructions à usages d'annexes et de piscines devront s'implanter dans un périmètre de 20 mètres par rapport au bâtiment principal (distance mesurée en tout point de la construction).



## Article A9

### Emprise au sol

Non réglementé.

## Article A10

### Hauteur maximum des constructions

---

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

#### **La hauteur maximale est fixée à :**

- 12 m pour les bâtiments d'activité agricole,
- 9 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 4 m pour les annexes.
- 9m dans la zone **A** pour les bâtiments d'activités économiques

Ces hauteurs sont à minorer de 1,50 m dans en présence de toitures terrasse.

#### **Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- dans le cas d'une extension par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.

## Article A11

### Aspect extérieur des constructions

---

Se reporter au titre 6 du présent document.

## Article A12

### Stationnement des véhicules

---

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements extérieurs ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

## Article A13

### 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. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

**Des espaces végétalisés** doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

### **Ensemble à protéger**

**Les espaces végétalisés à préserver et notamment les haies** localisées au plan de zonage au titre de l'article L 123-I-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

## Article A14

### **Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé

## Article A15

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

## Article A16

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé



## **TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES « ZONES N »**

---



## ZONE N

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

#### **Zone naturelle et forestière à protéger en raison :**

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

La zone N comprend des secteurs avec un règlement spécifique :

- **Le secteur Nco**, correspondant aux continuums écologiques ;
- **Le secteur Nt** destinée à des activités de plein air, sportives et liées au tourisme ;
- **Le secteur Nzh** correspondant aux zones humides, où les affouillements et exhaussements de sol sont interdits.

La zone n est concernée par des risques moyens et faibles de glissement de terrain repérés par des croix de couleurs orange, bleu clair et bleu foncé sur le plan des risques et contraintes du document graphique (cf **article 5.2** des dispositions générales).

Elle est par ailleurs concernée par le périmètre de protection éloignée du puits de captage de Saint Jean d'Ardière conformément à l'arrêté préfectoral n° 2011-5486 en date du 21 novembre 2011 et par les périmètres de protection immédiate et rapprochée du puits de captage de Saint-Joseph conformément à l'arrêté préfectoral n°3765-96 en date du 3 décembre 1996.

Dans les zones agricoles, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du **02/08/2011** et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

## Article N1

### Occupation et utilisations du sol interdites

---

#### **Sont interdits :**

- a) Toute construction neuve et installation dans les secteurs repérés par des croix rouges et oranges sur le plan des risques et contraintes du document graphique
- b) les constructions neuves à usage :
  - de bureaux,
  - d'entrepôt\*,
  - artisanal,
  - industriel,
  - d'habitation,
  - d'hôtellerie,
  - de commerce;
  - de stationnement
  - d'annexe
- c) le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs\*;
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes:
  - les dépôts de véhicules\*,
  - les garages collectifs de caravanes\*,
  - les parcs d'attraction\*
  - les aires de stationnement\* ouvertes au public, à l'exception du secteur Nt;
- e) Les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public, à l'exception du secteur Nt;
- f) l'ouverture de carrières;
- g) Les affouillements et exhaussement de sol dans le secteur Nzh.

## Article N2

### Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### **Sont admis sous conditions :**

#### **Sous réserve d'être situés dans la zone N et les secteurs Nt et Nco à l'exception du secteur Nzh**

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

#### **Sous réserve d'être situés dans la zone N et à l'exception des secteurs Nt, Nco et Nzh**

**a) Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU** sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>:

- Les extensions des constructions existantes dans la limite de :

° 250m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).

° Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU

- Deux annexes à l'habitation maximum (hors piscines) dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale, cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.

- Les piscines, sous réserve qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite d'une piscine par tènement. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché du bassin.

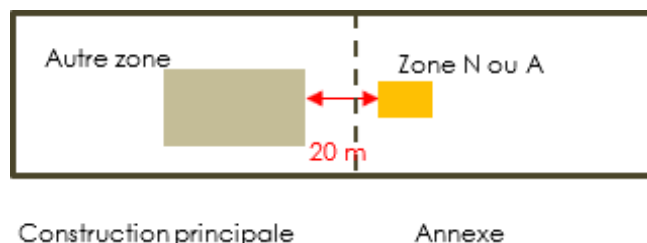
**b) Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.**

**c) Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et forestière**

**d) 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**

**e) La réfection et l'adaptation** des constructions existantes sont autorisées quelles que soient l'emprise et la surface de plancher de la construction existante.

**Cas particulier des parcelles coupées par une limite de zonage A/N U/AU :** La zone A permet l'implantation des annexes et des piscines des constructions situées dans une autre zone à condition d'être situées à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe).



**Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleu foncé sur le plan des risques et contraintes du document graphique, les planchers situés au rez de chaussée seront surélevés de +0,20 par rapport terrain naturel.**

#### **Sous réserve d'être situés dans le secteur Nt**

**a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*** à condition d'être liées à une activité sportive, de loisir ou une activité touristique dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

**Dans les secteurs soumis à des risques forts de glissement de terrain repérés par des croix de couleur rouge et à des risques moyens de glissement de terrain repérés par des croix oranges sur le plan des risques et contraintes du document graphique**

§ les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s’y rattachent, sous réserve que le maître d’ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux,

§ tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment la réalisation d’ouvrages de confortement des talus ou de drainage des sols, les travaux autorisés au titre de la Loi sur l’Eau (ou valant Loi sur l’Eau), et ceux réalisés dans le cadre d’un projet global d’aménagement et de protection contre les inondations.

## Article N3

### Desserte des terrains par les voies publiques et privées

---

#### Accès\*

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 cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

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

#### Voirie\*

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

## Article N4

### Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l’assainissement individuel

---

#### Eau potable

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, **le raccordement des constructions nécessitant l’emploi d’eau à ce réseau est obligatoire.**

**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 (notamment en ce qui concerne les exigences de la loi sur l’eau et de son article 10).

#### Assainissement

##### Eaux usées :

---

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, **le raccordement à ce réseau est obligatoire.**

**En l'absence de réseau public d'égouts**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome.

L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

**Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleu clair et bleu foncé sur le plan des risques et contraintes du document graphique** et en l'absence de réseau collectif le projet doit prévoir la mise en place de dispositifs de filtres à sables drainés verticaux avec rejet, après traitement, au fossé (pas de puits perdus), en passant éventuellement au préalable par un plateau absorbant.

#### Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

**Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleu clair et bleu foncé sur le plan des risques et contraintes du document graphique** et en l'absence de réseau collectif le projet doit prévoir la mise en place de dispositifs de bassins tampons régulant les rejets dans le sol des eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés.

Le profilage du terrain et la conception des aménagements devront être réalisés de manière à éviter une concentration des eaux de ruissellement provenant des fonds supérieurs ou des voiries à proximité des bâtiments ou en tête des talus.

*Dans les secteurs soumis à des risques moyen de glissement de terrain repérés par des croix orange sur le plan des risques et contraintes du document graphique*, tout rejet d'eau par infiltration dans le sol est interdit.

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

#### Eaux non domestiques

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

## Article N5

### Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

## Article N6

### Implantation des constructions par rapport aux voies privées ou publiques et emprises publiques

---

#### Modalité de calcul du retrait

---

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

### **Règle d'implantation générale**

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum **de 3 m** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

### **Règle d'implantation particulière**

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- les **aménagements\***, **extensions\*** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*

## Article N7

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

---

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

### **Règles d'implantation générale**

Les constructions s'implanteront avec un **retrait minimum de 3 m**.

### **Règles d'implantation particulière**

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

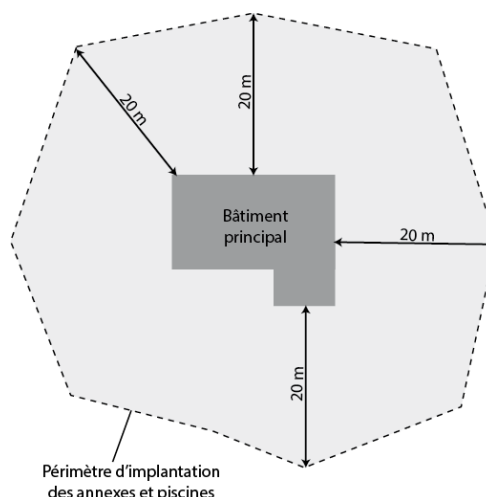
- les **aménagements\***, **extensions\*** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU implantés différemment de la règle générale,
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*
- Les annexes à l'habitation.

## Article N8

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

---

Les constructions à usages d'annexes et de piscines devront s'implanter dans un périmètre de 20 mètres par rapport au bâtiment principal (distance mesurée en tout point de la construction).



## Article N9

### Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 5% dans le secteur Nt.

## Article A10

### Hauteur maximum des constructions

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

**La hauteur maximale est fixée à 9 m ou à la hauteur de la construction existante en cas d'extension.**

**La hauteur des annexes est limitée à 4 m**

Ces hauteurs sont à minorer de 1,50m dans le cas de toitures terrasses

#### Ces limites ne s'appliquent pas :

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

## Article N11

### Aspect extérieur des constructions

Se reporter au titre 6 du présent document.

## Article NI2

### Stationnement des véhicules

---

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements extérieurs ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

## Article NI3

### 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.

Des espaces végétalisés doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

### Ensemble à protéger

Au titre de l'article L130-I du Code de l'Urbanisme, **les espaces boisés classés** repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

**Les espaces végétalisés à préserver et notamment les haies** localisées au plan de zonage au titre de l'article L 123-I-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

## Article NI4

### Coefficient d'occupation des sols

---

Non réglementé

## Article NI5

### Performances énergétiques et environnementales

---

Non réglementé

## Article NI6

**Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé



## **TITRE 6 ARTICLE II – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---



## Article 11

### Aspect extérieur des constructions Aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

#### Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

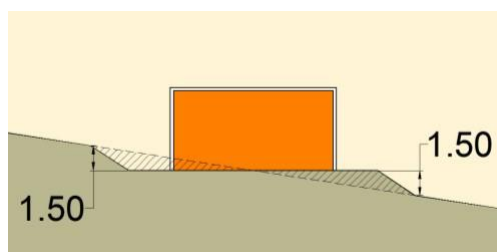
**L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

**L'implantation des constructions** devra **s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine** (rue, parcellaire, bâti existant, etc.).

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

**Les mouvements de sols (déblais et remblais)** susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser **1,50 m** mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

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



Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.

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



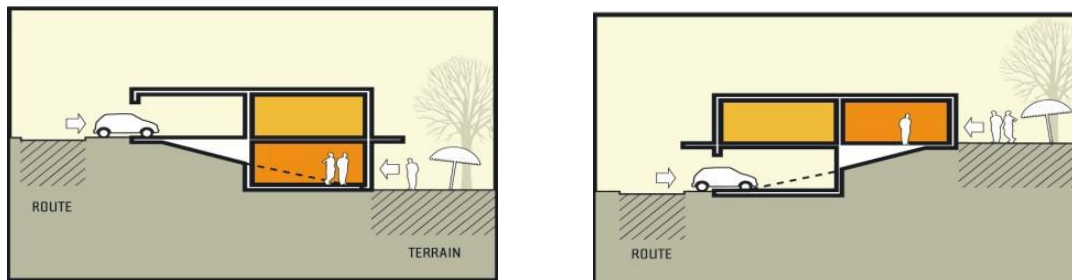
Source : *habiter en montagne référentielle d'architecture* (PNRV ; PNRCAUE 38, 73)

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 harmonieuse.

**La pente des talus** ne devra pas excéder **40%** et ceux-ci devront être plantés.

Les murs de soutènement et les enrochements végétalisés sont autorisés. Leur hauteur ne dépassera pas **1,60 m**. De façon générale les soutènements devront être réalisés sous forme de terrasses successives.

### Illustration de la règle : mini-série l'impact de l'accès voiture



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

**Dans les secteurs GI\_1, repérés par des croix de couleur bleu clair sur le plan des risques et contraintes et concernant les terrassements, les dispositions suivantes seront respectées :**

- Pentes des talus des remblais et déblais limitées à un rapport de 1 Vertical pour 2 Horizontal (1V/2H) dans les argiles et cailloux compactes et de 1V/1H dans le rocher ; pour les remblais, assises sur des redans d'accrochage avec base drainante.

**Dans les secteurs GI\_2, repérés par des croix de couleur bleu foncé sur le plan des risques et contraintes et concernant les terrassements, les dispositions suivantes seront respectées :**

- Pentes des talus des remblais et déblais limitées à un rapport de 1 Vertical pour 3 Horizontal (1V/3H) dans les argiles et cailloux compactes et de 1V/1H dans le rocher ; pour les remblais, assises sur des redans d'accrochage avec base drainante.

### Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

- soit d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale de **1,80 m**,
- **soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m** surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1m.
- Les clôtures **sur rue et espace public** pourront être constituées **d'un mur d'une hauteur n'excédant pas 1,80 m**, réalisé en maçonnerie enduite et recouverte d'une couverture. Dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut la hauteur est limitée à 2 m.

Dans toutes les zones du PLU, la structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.). Dans les zones A et N, la structure des clôtures devra en plus permettre, autant que possible, la libre circulation de la faune sauvage.

### Aspect des constructions

#### **Volumétrie :**

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**.

Leurs **gabarits doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Pour la réhabilitation des bâtiments existants (grange, etc.), la volumétrie initiale du bâtiment sera conservée.

Les **vérandas** pourront être autorisées dans la mesure où elles sont intégrées de façon harmonieuse au bâtiment.

#### **Toitures :**

##### **Constructions à usage d'habitation**

Les toitures terrasses sont autorisées pour des volumes annexes dans la zone UA. Elles sont autorisées dans les autres zones.

Si la couverture est en tuile de terre cuite ou en matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles :

- **Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 30% et 40%** dans le sens convexe, et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- **Les toitures à une pente** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Les vérandas pourront avoir une pente moindre et un autre type de couverture

##### **Constructions à usage d'activité agricole**

- Des pentes inférieures à 30% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

#### **Toutes constructions**

- **Les ouvertures non intégrées à la pente du toit** sont interdites.
- **Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux** situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

#### **Façades :**

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

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

**Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être (béton grossier, briques creuses, parpaings agglomérés, etc) selon le nuancier déposé en mairie.

**Les gaines de cheminée** en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

#### **Dispositions particulières applicables aux restaurations de bâtiments (repérés au titre des articles L123-1-5 III. 2° et L123-1-5 II. 6° et aux secteurs indicés "p")**

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions éligibles au titre des articles L123-1-5 III 2° et L123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme et identifiées au plan de zonage doivent respecter les dispositions suivantes :

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

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

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

Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

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

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

### Energies renouvelables

**Les équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

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

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

Ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public.

## **TITRE 7 DEFINITIONS**

---



**Accès**

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder à la construction. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par l'emprise de cette servitude et son débouché sur la voie.

**Adaptation**

voir aménagement.

**Affouillements et exhaussements de sol**

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis, les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m<sup>2</sup> (R.421-23 (f) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares (R.421-19(k) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur au moins égale à 2 mètres et d'une surface au moins égale à 100 m<sup>2</sup> sont soumis à permis d'aménager quel que soit leur importance (R 421-20 du code de l'urbanisme).

**Aires de stationnement ouvertes au public**

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements (R421-23 (e) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements (R.421-19 (j) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R421-20 du code de l'urbanisme).

**Aires de jeux et de sports ouvertes au public**

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares (R.421-19(h) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R.421- 20 du code de l'urbanisme).

**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.

**Aménagement**

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

**Annexe**

Construction 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, ...).

**Baie**

Ouverture dans un mur ou une charpente.

**Caravane**

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

**Carrière**

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er 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**

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

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

**Clôture**

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

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

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

**Constructions a usage d'activité économique**

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

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureau,
- 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'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

### **Constructions a usage artisanal**

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

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt 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 de stationnement**

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher, 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.

### **Dépôts de véhicules**

Ce sont par exemple :

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

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

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

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont exclues par ailleurs de l'emprise au sol les constructions à usage de piscine.

### **Exploitation agricole**

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation x nombre d'associés.

Sont réputés 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 (...). 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.

**Extension**

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

**Garages collectifs de caravanes**

Voir dépôts de véhicules.

**Habitations légères de loisirs**

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

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 111-32 du Code de l'Urbanisme.

**Hauteur**

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

En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

**Impasse**

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

**Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif**

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

**Parcs d'attractions**

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

Ces installations sont soumises au permis d'aménager lorsque leur superficie dépasse les 2 hectares (art. R421 19).

**Réfection**

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

**Stationnement de caravanes**

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles R.111-37 et R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

### **Surface de plancher**

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

- 1- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- 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 manœuvre
- 5- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- 6- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-I 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.

### **Tènement**

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

### **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, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

### **Voirie**

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

### **Volume**

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