



République française  
Département de l'Isère

## Commune de La Côte Saint-André

# Plan local d'urbanisme

# Pièce n°4.3



## Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération  
d'arrêt du 10 décembre 2012

Novembre 2012

**amalpes**

Conseil en urbanisme  
44 ter chemin de Malanot - 38700 CORENC  
Tel : 09.51.13.10.15 - contact@amalpes.fr

**PBR**  
Urbanisme  
Projet urbain  
Environnement

Pierre Belli-Riz et  
partenaires

1 Place Saint-Bruno 38000  
Grenoble  
Tel : 06 24 98 11 88  
pbr.urbanisme@gmail.com

**Sylvaine LAMARCHE**

aménagement & environnement  
5 rue Louise Drevet - 38000 GRENOBLE  
Tel 09 54 84 32 85 - Port 06 85 56 64 45  
sylvaine.lamarche@yahoo.fr



# SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
Titre I : Dispositions générales applicables au territoire couvert par le P.L.U.....	5
Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines .....	15
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone Ua.....	15
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone Ub.....	27
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone Uc.....	39
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone Ud .....	51
Chapitre V - Dispositions applicables à la zone Ue .....	61
Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone Uf .....	71
Chapitre VII - Dispositions applicables à la zone Ui .....	85
Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....	96
Dispositions applicables à la zone AU.....	96
Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles.....	101
Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles .....	117



# TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U.

## Article 1 Champ d'application territorial du plan

Ce règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Côte-Saint-André située dans le département de l'Isère.

## Article 2 – Les risques naturels

### PORTÉE GÉNÉRALE

Article R111-3 créé par décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007 :

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves [...] ».*

Et article R111-2 modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007 :

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*

Les services chargés de l'urbanisme et de l'application du droit des sols gèrent les mesures qui entrent dans le champ du Code de l'Urbanisme.

En revanche, les **maîtres d'ouvrage**, en s'engageant à respecter les **règles de construction**, lors du dépôt d'un permis de construire, et les professionnels chargés de réaliser les projets, sont **responsables** des études ou dispositions qui relèvent du Code de la Construction en application de son article R 126-1.

### TRADUCTION DES ALÉAS EN ZONAGE DES RISQUES AVEC RÉGLEMENTATION SPÉCIFIQUE

#### Principe général

Le zonage respecte les orientations générales définies par le Guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme (version février 2009), conçu par la DDT/SPR de l'Isère.

### DISPOSITIONS RELATIVES AU LIBRE ÉCOULEMENT DES EAUX ET À LA CONSERVATION DU CHAMP D'INONDATION

Le présent règlement définit en tant que de besoin les interdictions et les prescriptions techniques à respecter afin d'assurer le libre écoulement des eaux et la conservation, la restauration ou l'extension des champs d'inondation.

Certains travaux ou aménagements, en fonction de leurs caractéristiques, peuvent nécessiter par ailleurs une procédure Loi sur l'eau, dès lors qu'ils entrent dans le champ de la nomenclature des travaux devant faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation.

## RAPPORT D'EMPRISE AU SOL EN ZONE INONDABLE (RESI)

Dans les zones inondables (crues torrentielles, crue rapide des rivières, ruissellement), un RESI est appliqué à chaque parcelle, en plus des prescriptions spécifiques concernant la surélévation du niveau habitable par exemple.

Ce RESI a pour objet d'éviter qu'une densification de l'urbanisation (bâti, voiries, talus) n'aboutisse à une concentration des écoulements et à une aggravation des risques, notamment pour les secteurs en aval.

Le RESI est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible de l'ensemble des bâtiments et remblais (y compris rampes d'accès et talus) sur la surface de la partie en zone inondable constructible\* des parcelles effectivement utilisées par le projet.

---

### **RESI=Emprise du projet en zone inondable (construction et remblai) partie en zone inondable des parcelles utilisées**

---

\* La notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone dite « inconstructible » devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

Ce principe impose de gérer la densification de l'urbanisation, pour que les divers aménagements ne concentrent pas les écoulements et ne reportent pas les risques en aval.

#### DÉFINITION DES PROJETS NOUVEAUX

Est considéré comme projet nouveau :

- tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping, installation, clôture...)
- toute extension de bâtiment existant,
- toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant, conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens,
- toute réalisation de travaux.

#### DÉFINITION DES FAÇADES EXPOSÉES

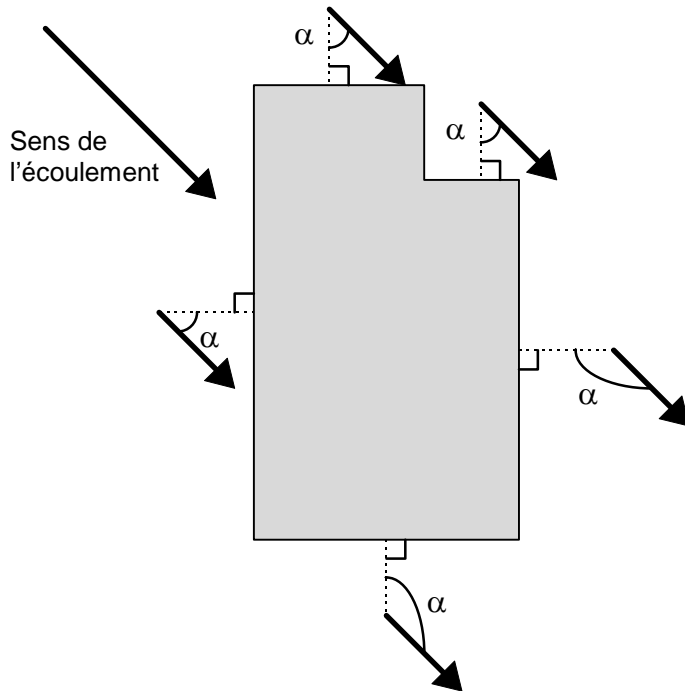
Le règlement utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes et la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, élargissement des trajectoires d'avalanches à la sortie des couloirs, ...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (culots d'avalanches, blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles défecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles défecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles  $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles  $90^\circ \leq \alpha \leq 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle  $\alpha$  est schématisé ci après.



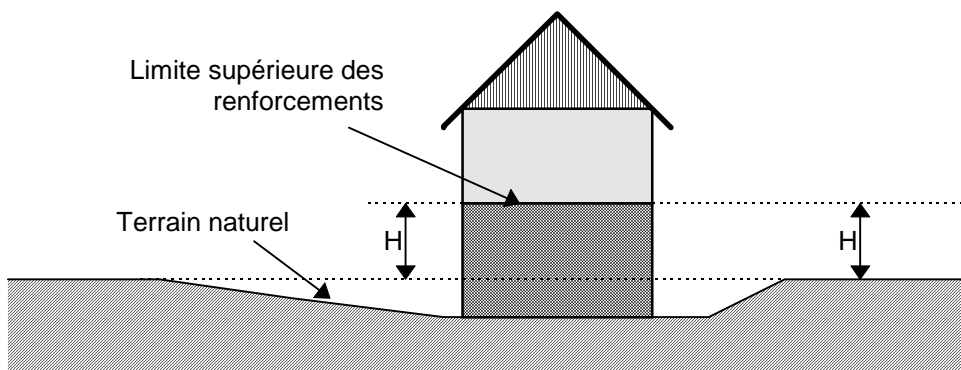
Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

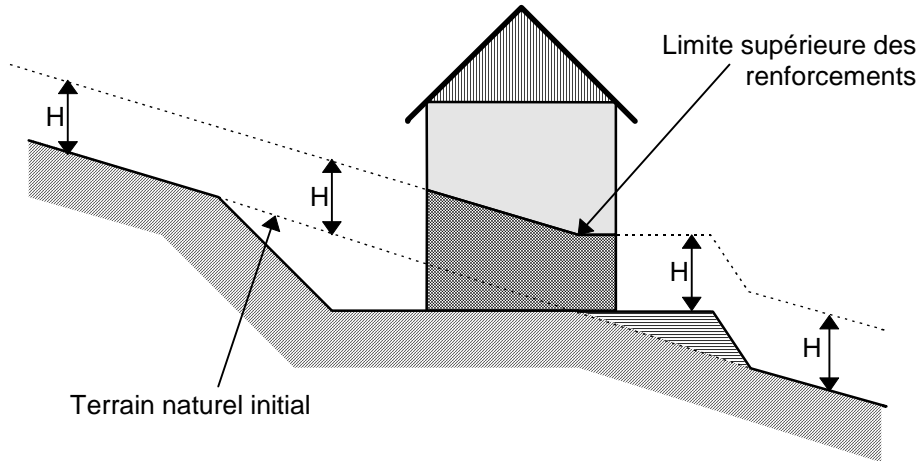
#### DÉFINITION DE LA HAUTEUR PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL DANS LE CADRE DE LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Le règlement utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel » et cette notion mérite d'être explicitée pour les cas complexes. Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

- Les irrégularités locales de la topographie ne sont pas forcément prises en compte si elles sont de surface faible par rapport à la surface totale de la zone considérée (bleue ou rouge). Aussi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



- En cas de **terrassements en déblais**, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.
- En cas de **terrassements en remblais**, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...) . Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée **depuis le sommet des remblais**.



Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

## ERP ET ETABLISSEMENTS SENSIBLES

Projets nouveaux

Les ERP sensibles de type : **J, L, O, R, U** et les installations nécessaires à la gestion de crise (mairie, pompiers, gendarmerie, services techniques municipaux, etc.) sont interdits dans toutes les zones affectées par un aléa fort.

TYPE D'ÉTABLISSEMENT : établissements installés dans un bâtiment	
TYPE	NATURE DE L'EXPLOITATION
<b>J</b>	Structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées
<b>L</b>	Salles à usage d'audition, conférences, réunions, spectacles à usage multiples
M	Magasins, centres commerciaux
N	Restaurants et débits de boissons
<b>O</b>	Hôtels et pensions de famille
P	Salles de danse et de jeux
<b>R</b>	Établissement d'enseignement, colonies de vacances
S	Bibliothèques, centres de documentation et de consultation d'archives
T	Salles d'exposition (à vocation commerciale)



<b>TYPE D'ÉTABLISSEMENT : établissements installés dans un bâtiment</b>	
<b>TYPE</b>	<b>NATURE DE L'EXPLOITATION</b>
<b>U</b>	Établissements sanitaires
V	Établissements de culte
W	Administrations, banques, bureaux
X	Établissements sportifs couverts
Y	musées

Existant

La réalisation d'une étude de vulnérabilité et d'une étude de danger, et la mise en œuvre des mesures prescrites, est recommandée pour tous les ERP\* sensibles (J, L, O, R, U) et les installations nécessaires à la gestion de crise (mairie, pompiers, gendarmerie, services techniques municipaux, etc.) concernés par un aléa quelconque.

Une carte des aléas recensés sur la commune au 1/ 5 000 est jointe dans un sous-dossier intitulé « Documents informatifs risques naturels».

### **Article 3 - Glossaire**

#### Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

#### Alignement (L.112-1 du Code de la Voirie Routière)

« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine. »

#### Annexes

Constitue une annexe, toute construction accessoire à un bâtiment existant sur une même unité foncière (piscine, véranda, garage, abri de jardin, abri bois, etc.).

#### C.O.S.

(Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme)

"Le Coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette ou le nombre de m<sup>3</sup> susceptibles d'être construits par m carré de sol".....

#### Commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

### Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, ...)
- les fermes solaires ;
- les maisons de retraite.

### Domaine public

Le domaine public comprend les biens qui appartiennent à une personne morale de droit public et qui lui sont rattachés, soit par détermination de la loi, soit par affectation à l'usage direct du public, soit par affectation à un service public.

### Emprise au sol d'une construction

L'emprise au sol d'une construction comprend tous les éléments du bâtiment (corps principal et annexes) édifiés au niveau du sol ainsi que les projections des parties de bâtiments hors œuvre brutes surplombant le sol.

Sont exclus de l'emprise au sol les débords de toit, les balcons et terrasses dans la limite de 3 m de profondeur, les piscines non couvertes, les locaux de stockage des déchets ménagers, ainsi que les ouvrages en sous-sol et les terrasses dont la hauteur n'excède pas 0,60 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

### Emprise d'une voie publique

L'emprise d'une voie publique désigne la surface du terrain affectée à une voie de circulation ; elle correspond à l'ensemble composé par la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus.

### Equipements publics ou d'intérêt général

L'ensemble des ouvrages de superstructure destinés à un usage collectif, réalisés par une personne publique ou par une personne privée dans le but de servir un intérêt général.

### Entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

### Faîtage

Le faîtage correspond au sommet du toit, c'est à dire la ligne supérieure du pan de toiture (dans le cas de toitures en pente).

### Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

### Hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme

### Industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

### Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle est mesurée à l'acrotère pour les toits terrasses.

### Logement locatif social

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

### Ligne d'implantation

Une ligne d'implantation est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire.

### Marge de recul

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

### Prospect

Le prospect représente la distance d'implantation du bâtiment (nus extérieurs des murs) par rapport à la voie ou aux limites séparatives. Le prospect peut être fixe (ex.  $L = 4$  m), ou être relatif à la hauteur du bâtiment (ex.  $L = H$ ,  $L = H/2$ ), et se traduire par un angle de dégagement ou cumuler les deux règles d'urbanisme.

### Rive basse de toiture

La rive basse correspond à l'égout du toit, c'est à dire la ligne inférieure du pan de toiture (dans le cas de toitures en pente).

### Saillies

Sauf disposition contraire précisée dans le règlement, « aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies. » (Article L112-5 du Code de l'urbanisme).

### Sol en pleine terre

Est considéré comme sol en pleine terre un sol laissé à l'état naturel, non imperméabilisé, apte à l'infiltration des eaux pluviales, ou encore constitué d'au moins 0,60 m de terre végétale et de matériau drainant au-dessus d'une dalle étanche dans la limite de 75% de la surface en pleine terre considérée.

### Tènement

Un tènement est défini par un ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à une même copropriété.

### Unité foncière

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Lorsque qu'un terrain privé est traversé par une voie publique, les parcelles situées de part et d'autre de cette dernière forment autant d'unités foncières distinctes.

### Voie privée

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, ...)

### Servitudes d'utilité publique

La servitude d'utilité publique est une limitation de la propriété dans un but d'intérêt général. Elle peut résulter soit de documents d'urbanisme soit de législations indépendantes du Code de l'urbanisme comme par exemple les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources ou à la sécurité ou salubrité publique (monuments historiques, passage de canalisations d'eau ou de gaz...). L'ensemble de ces servitudes, annexées au P.L.U., est identifié dans une liste établie par décret (article R126-1 du Code de l'urbanisme).

### La Surface de plancher

(Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non 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 L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

#### **Article 4 - Espaces boisés**

Conformément aux articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement en Espaces Boisés (EBC) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.



## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **Chapitre I - Dispositions applicables à la zone Ua**

#### **Caractère de la zone (cf rapport de présentation partie justifications des choix)**

La zone Ua correspond à la ville médiévale et à la ville du XIXème siècle.

#### **Risques naturels :**

Pour les secteurs concernés par les risques naturels, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire sont admises sous conditions. Elles devront tenir compte de la nature des risques, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

#### **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

La zone Ua inclut une Orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de la « Place Berlioz ».

#### **Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)**

La zone Ua est concernée par une AVAP. Pour connaître les différents périmètres, le règlement et les fiches de recommandations se reporter aux annexes contenues dans le dossier du PLU.

#### **Périmètre de préservation de la diversité commerciale :**

voir périmètre sur le règlement graphique.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

##### I - Dispositions générales

Sont interdites :

1. les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);
2. les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, à l'exploitation forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
3. les occupations et utilisations du sol destinées aux nouvelles exploitations agricoles.
4. le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
5. les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de véhicules épaves
6. les constructions ou installations mettant en cause l'existence ou la préservation d'un élément de paysage à protéger identifié sur le règlement graphique.

## II - Dispositions particulières

### **a – Périmètre de préservation de la diversité commerciale.**

La zone Ua comprend un périmètre de préservation de la diversité commerciale à l'intérieur duquel les constructions à l'usage d'habitation réalisées en rez-de-chaussée sont interdites de même que le changement de destination des commerces vers une autre destination sauf l'artisanat.

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

### I - Dispositions générales

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Ua1 et celles soumises aux conditions suivantes :

1. toute opération, construction ou installation autorisée à condition d'être compatible avec les Orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU) ;
2. les commerces s'ils sont réalisés en rez-de-chaussée des constructions ;
3. les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
4. les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles et enterrés ;
5. les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article Ua12 ;
6. les annexes (sauf les piscines) situées sur la même parcelle que le bâtiment principal dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher cumulée après travaux ;
7. l'aménagement ou la transformation des bâtiments agricoles existants, pour les besoins de l'exploitation, sous réserve d'être compatible avec les règles sanitaires du Règlement Sanitaire Départemental et qu'ils ne génèrent pas de nuisances sonores ou olfactives.

### II - Dispositions particulières

#### **a - Prise en compte des risques naturels dans les zones Ua**

Dans les secteurs soumis à un aléa faible de glissement de terrain (G1) zone fg sont autorisés :

- 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, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;
- les changements de destination ;
- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs ;
- 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.



Dans les secteurs soumis à un aléa faible de ravinement de versant (V1) zone fv sont autorisés :

- 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 ;
- les extensions nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- 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.

#### **b- Dispositions particulières relatives aux piscines**

Les piscines (local technique et bassin) sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface cumulée.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article Ua 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, destinées à être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale

de 8,5 m. Elles doivent intégrer ou être complétées par des aménagements piétons/cycles assurant des liaisons avec leur environnement.

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### **Article Ua 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

##### I - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

##### II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les différents périmètres d'assainissement et les modalités de collecte, traitement et raccordement.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

##### **a - Eaux usées**

Dans les secteurs indicés « ac », toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

Dans les secteurs indicés « nci et ncc » les dispositifs d'assainissement individuels autonomes sont admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs indicés « ncc » les filières de traitement avec infiltration sont interdites.

##### **b - Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93-743 modifié par le décret 2006-881).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées après autorisation dans le réseau d'eaux pluviales conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

##### **c - Eaux pluviales**

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, le stockage, l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Si la nature du sol l'exige, le rejet du seul excès de ruissellement aux réseaux publics ou aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés sera subordonné à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

#### **d - Ruisseaux, fossés**

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

#### **e- Piscines**

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, "les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains".

#### **f - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines**

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

### III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

### IV - Téléphone et réseaux numériques

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

### V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

## **Article Ua 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant

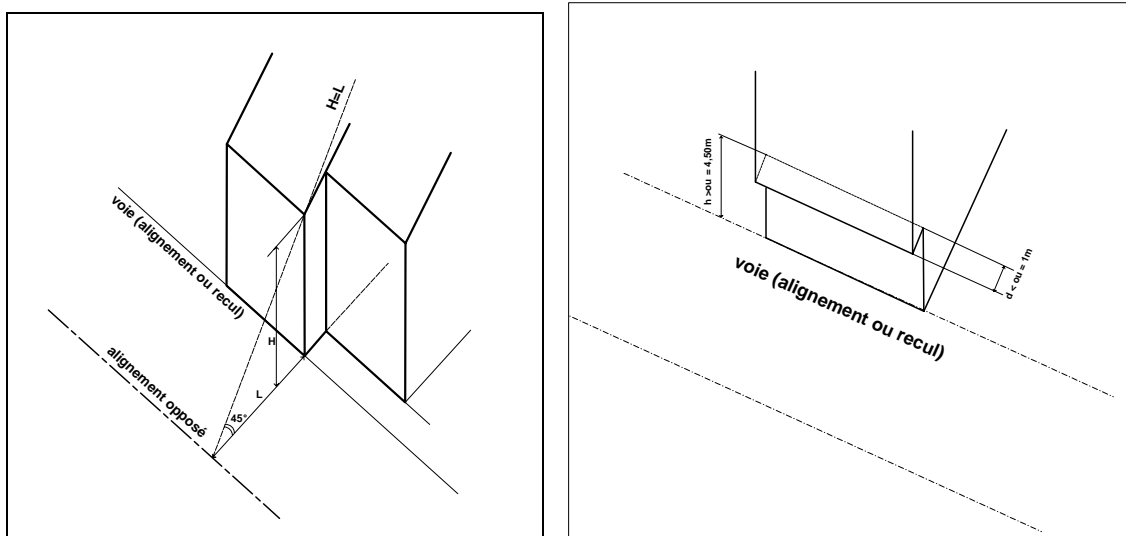
## Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### I - Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage. Dans ce cas, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.



Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 1,00 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 4,5 m de hauteur par rapport à l'espace public.

### II - Dispositions particulières

#### a - Transformation de constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

#### b - Dispositions particulières relatives aux piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement.

#### c - Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

#### d - Alignements imposés

Les obligations d'implantation à l'alignement sont repérées sur le règlement graphique.

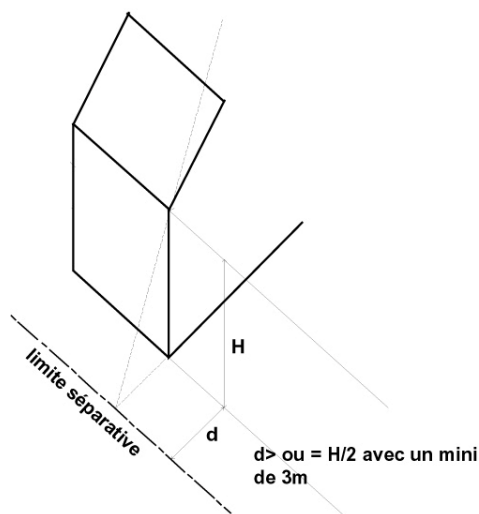
## Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### I - Dispositions générales

Les constructions sont autorisées soit :

**a - sur les limites séparatives ;**

**b - en retrait des limites séparatives :** à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.

### II - Dispositions particulières

**a - Transformation de constructions existantes :**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

**b - Dispositions relatives aux piscines :**

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'un même tènement.

## Article Ua 9 - Emprise au sol des constructions des constructions

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

## **Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions**

### I - Dispositions générales

La hauteur des constructions doit correspondre sensiblement à celle observée en moyenne en front de la rue dans laquelle elles sont ou seront situées.

### II - Dispositions particulières

#### **a - Annexes**

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4,5 m.

#### **b - Dispositions relatives aux piscines**

La hauteur maximale de couverture des piscines et spa est limitée à 1,8 m.

#### **c – Dispositions relatives aux équipements publics, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Pour les équipements publics et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

## **Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### I - Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable: "*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre importants sont proscrits.

Les éléments translucides ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

#### **a - Pour les nouvelles constructions :**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes, ou si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural ;
- si les pentes de toiture qui ne sont pas végétalisées sont inférieures à 60% ;
- si les dépassées de toiture sont inférieures à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites) ;

- si les capteurs solaires ne sont pas intégrés dans le plan de la toiture ;
- si les modes d'occultation ne sont pas homogènes ;
- si les couvertures ne sont pas homogènes de couleur rouge vieilli ou similaire ;
- si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques) ;
- si les enduits extérieurs sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant ;
- si les annexes ne sont pas traitées en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

**b - Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées ;
- si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations.

II - Dispositions particulières

**a – Dispositions relatives aux équipements publics, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Pour les équipements publics et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

**b - Remblais et déblais**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les remblais sont supérieurs à 1,50 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées ;
- si les murs de soutènement sont constitués par des enrochements.

**c - Clôtures**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants ;
- si les clôtures, sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, sont grillagées sur toute la hauteur ;
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2 m sauf dans le cadre de la prolongation d'un mur existant d'une hauteur supérieure ;
- si les matériaux employés sont de type film, toile ou canisses.

Les haies de clôture sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, seront constituées de préférence par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

## **Article Ua 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 300 m au maximum.

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

### **a - Constructions à usage d'habitation :**

- 1 place par logement ;
- 1 place visiteur pour 2 logements, pour toute opération de plus de 4 logements.

### **b - Hébergement hôtelier :**

- 1 place (dont 0,5 couverte) par tranche de 45 m<sup>2</sup> de Surface de plancher ;

### **c - Constructions à usage commercial :**

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ;

### **d - Constructions à usage artisanal :**

- 1 place pour 120 m<sup>2</sup> de Surface de plancher.

### **e - Constructions à usage de bureaux :**

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de plancher ;

### **f - Les entrepôts de stockage ne sont pas soumis à obligation minimale.**

### **g - Autres constructions :**

Logements foyers de personnes âgées : 1 place pour trois chambres et 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de locaux administratifs ou de service.

Restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de salle de restaurant.

### **h - Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :**

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

### **i - Stationnement des cycles :**

Pour tous les types de programmes autorisés dans la zone, il doit être prévu des emplacements couverts pour le stationnement des cycles, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur de 1 place couverte de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 45 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée.

Les garages pour les deux roues devront être accessibles depuis la voirie comme depuis les logements et les équipements.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.



### **Article Ua 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.

Les boisements ou arbres existants seront maintenus sauf en cas d'impératifs techniques. Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées : en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (monospécifiques) sont interdites.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les parcs de stationnement devront être plantés à raison d'au moins 1 arbre pour 4 emplacements non couverts, les arbres devront bénéficier d'un minimum de 2m<sup>2</sup> au sol en pleine terre et être protégés contre les chocs des véhicules.

En cas de drainage du terrain, l'alimentation hydrique de la végétation conservée devra être maintenue.

Pour lutter contre l'ambrosie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas limité; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles Ua 1 à Ua 13.

## **SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS**

### **Article Ua 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'exigence d'efficacité énergétique minimale dans la conception des nouvelles constructions respectera la réglementation thermique 2012 (RT 2012).

### **Article Ua 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

L'aménageur devra équiper en souterrain chaque parcelle de manière à assurer aux futurs occupants une qualité de services et un libre choix en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.



## Chapitre II - Dispositions applicables à la zone Ub

### **Caractère de la zone (cf rapport de présentation partie justifications des choix)**

La zone Ub correspond aux zones d'extension de la ville en continuité avec la ville médiévale et la ville du XIXème siècle.

### **Risques naturels :**

Pour les secteurs concernés par les risques naturels, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire sont admises sous conditions. Elles devront tenir compte de la nature des risques, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

### **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

La zone Ub inclut une Orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de « la place Berlioz »

### **Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)**

La zone Ub est concernée par une AVAP. Pour connaître les différents périmètres, le règlement et les fiches de recommandations se reporter aux annexes contenues dans le dossier du PLU.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

#### I - Dispositions générales

Sont interdites :

1. les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);
2. les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, à l'exploitation forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
3. les occupations et utilisations du sol destinées aux nouvelles exploitations agricoles.
4. le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
5. les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de véhicules épaves ;
6. les constructions ou installations mettant en cause l'existence ou la préservation d'un élément de paysage à protéger identifié sur le règlement graphique.

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

#### I - Dispositions générales

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Ub1 et celles soumises aux conditions suivantes :

1. toute opération, construction ou installation autorisée à condition d'être compatible avec les Orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU) ;
2. les commerces s'ils sont réalisés en rez-de-chaussée des constructions ;

3. les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
4. les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles et enterrés ;
5. les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article Ub12 ;
6. les annexes (sauf les piscines) situées sur la même parcelle que le bâtiment principal dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher cumulée après travaux ;

## II - Dispositions particulières

### **a -Prise en compte des risques naturels dans les zones Ub**

Dans les secteurs soumis à un aléa faible de glissement de terrain (G1) zone fg sont autorisés :

- 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, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;
- les changements de destination ;
- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs ;
- 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.

Dans les secteurs soumis à un aléa faible de ravinement de versant (V1) zone fv sont autorisés :

- 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 ;
- les extensions nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- 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.

### **b - Dispositions particulières relatives aux piscines**

Les piscines (local technique et bassin) sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface cumulée.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article Ub 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, destinées à être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 8,5 m. Elles doivent intégrer ou être complétées par des aménagements piétons/cycles assurant des liaisons avec leur environnement.

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

### **Article Ub 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### I - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

## II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les différents périmètres d'assainissement et les modalités de collecte, traitement et raccordement. Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

### **a - Eaux usées**

Dans les secteurs indicés « ac », toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

Dans les secteurs indicés « nci et ncc » les dispositifs d'assainissement individuels autonomes sont admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs indicés « ncc » les filières de traitement avec infiltration sont interdites.

### **b - Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93-743 modifié par le décret 2006-881).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées après autorisation dans le réseau d'eaux pluviales conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

### **c - Eaux pluviales**

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, le stockage, l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Si la nature du sol l'exige, le rejet du seul excès de ruissellement aux réseaux publics ou aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés sera subordonné à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

### **d - Ruisseaux, fossés**

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

### **e - Piscines**

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, "les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains".

#### **f - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines**

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

#### III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

#### IV - Téléphone et réseaux numériques

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

#### V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

### **Article Ub 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant

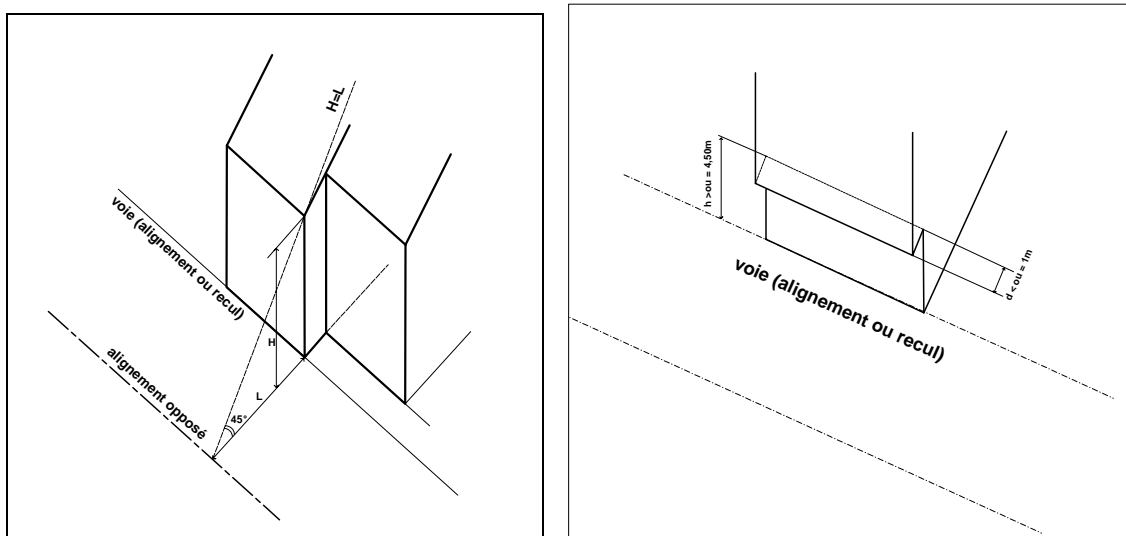
### **Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### I - Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage. Dans ce cas la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.



Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 1,00 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 4,5 m de hauteur par rapport à l'espace public.

## II - Dispositions particulières

### **a- Transformation de constructions existantes**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **b - Dispositions particulières relatives aux piscines**

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement.

### **c - Ouvrages techniques**

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

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

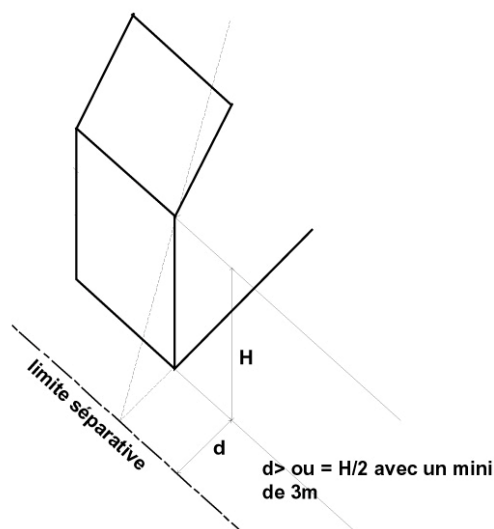
### I - Dispositions générales

Les constructions sont autorisées soit :

#### **a - sur les limites séparatives ;**

**b - en retrait des limites séparatives**, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.





Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.

## II - Dispositions particulières

### **a- Transformation de constructions existantes :**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **b - Dispositions relatives aux piscines :**

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

### **c - Limites de zones A ou N**

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'une zone A ou N.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'un même tènement.

## **Article Ub 9 - Emprise au sol des constructions**

### I - Dispositions générales

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

### II - Dispositions particulières

Le C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal pour les constructions destinées à l'usage artisanal est fixé à 0,60.

## **Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions**

### I - Dispositions générales

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 m au faîtage, 10 m à l'égout de toiture.

La hauteur à l'acrotère d'une construction ne doit pas excéder 11 m.

### II - Dispositions particulières

#### **a - Annexes**

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4,5 m.

#### **b - Dispositions relatives aux piscines**

La hauteur maximale de couverture des piscines et spa est limitée à 1,8 m.

#### **c – Dispositions relatives aux équipements publics, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Pour les équipements publics et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de règles.

## **Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### I - Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre importants sont proscrits.

Les éléments translucides ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

#### **a - Pour les nouvelles constructions :**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes, ou si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural ;

- si les pentes de toiture qui ne sont pas végétalisées sont inférieures à 60% ;
- si les dénivelés de toiture sont inférieurs à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites) ; si les capteurs solaires ne sont pas intégrés dans le plan de la toiture ;
- si les modes d'occultation ne sont pas homogènes ;
- si les couvertures ne sont pas homogènes de couleur rouge vieilli ou similaire ;
- si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques) ;
- si les enduits extérieurs sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant ;
- si les annexes ne sont pas traitées en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

**b - Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées ; si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations.

II - Dispositions particulières

**a - Equipements publics, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Pour les équipements publics et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de règle.

**b - Remblais et déblais**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les remblais sont supérieurs à 1,50 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées ;
- si les murs de soutènement sont constitués par des enrochements.

**c - Clôtures**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants ;
- si les clôtures, sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, sont grillagées sur toute la hauteur ;
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2 m sauf dans le cadre de la prolongation d'un mur existant d'une hauteur supérieure ;
- si les matériaux employés sont de type film, toile ou canisses.

Les haies de clôture sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, seront constituées de préférence par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

## **Article Ub 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 150 m au maximum.

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

### **a - Constructions à usage d'habitation :**

- 1 place par tranche entamée de 45 m<sup>2</sup> de Surface de plancher dont la moitié couverte ;
- 1 place visiteur pour 2 logements, pour toute opération de plus de 4 logements.

En vertu de l'article 46 de la loi du 29 juillet 1998, le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

### **b - Hébergement hôtelier :**

- 1 place (dont 0,5 couverte) par tranche entamée de 45 m<sup>2</sup> de Surface de plancher ;

### **c - Constructions à usage commercial :**

- 1 place par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ;

### **d - Constructions à usage artisanal :**

- 1 place pour 120 m<sup>2</sup> de Surface de plancher.

### **e - Constructions à usage de bureaux :**

- 1 place par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de Surface de plancher;

**f - Les entrepôts de stockage** ne sont pas soumis à obligation minimale.

### **g - Autres constructions :**

Logements foyers de personnes âgées : 1 place pour trois chambres et 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de locaux administratif ou de service.

Restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de salle de restaurant.

### **h - Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :**

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

### **i - Stationnement des cycles :**

Pour tous les types de programmes autorisés dans la zone, il doit être prévu des emplacements couverts pour le stationnement des cycles, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur de 1 place couverte de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 45 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée.

Les garages pour les deux roues devront être accessibles depuis la voirie comme depuis les logements et les équipements.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.

### **Article Ub 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.

Les boisements ou arbres existants seront maintenus sauf en cas d'impératifs techniques. Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (monospécifiques) sont interdites.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les parcs de stationnement devront être plantés à raison d'au moins 1 arbre pour 4 emplacements non couverts, les arbres devront bénéficier d'un minimum de 2m<sup>2</sup> au sol en pleine terre et être protégés contre les chocs des véhicules.

En cas de drainage du terrain, l'alimentation hydrique de la végétation conservée devra être maintenue.

Sol en pleine terre :

Le pourcentage minimal de sol en pleine terre est de 20% à végétaliser avec des arbres et des arbustes diversifiés en privilégiant les essences locales.

Pour lutter contre l'ambrosie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

#### Dispositions générales

Le Coefficient d'Occupation du Sol maximal pour la zone Ub est fixé à 0,80.

Le changement de destination des bâtiments existants dépassant le C.O.S. maximal est autorisé dans les volumes existants.

#### Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS

### **Article Ub 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'exigence d'efficacité énergétique minimale dans la conception des nouvelles constructions respectera la réglementation thermique 2012 (RT 2012).

### **Article Ub 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

L'aménageur devra équiper en souterrain chaque parcelle de manière à assurer aux futurs occupants une qualité de services et un libre choix en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## Chapitre III - Dispositions applicables à la zone Uc

### **Caractère de la zone (cf rapport de présentation partie justification des choix)**

La zone Uc correspond aux zones d'extension de la ville dans la plaine. Elle comporte une sous-zone Ucc pouvant accueillir du commerce.

### **Site potentiellement pollué (pour information)**

Un secteur est identifié comme potentiellement pollué.

D'après Gaz de France, les risques émanant de ce site et encourus par des tiers peuvent être considérés comme négligeables.

### **Risques naturels :**

Pour les secteurs concernés par les risques naturels, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire sont admises sous conditions. Elles devront tenir compte de la nature des risques, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

### **Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)**

La zone Uc est concernée par une AVAP. Pour connaître les différents périmètres, le règlement et les fiches de recommandations se reporter aux annexes contenues dans le dossier du PLU.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdites :

1. les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);
2. les occupations et utilisations du sol destinées au commerce sauf dans la sous-zone Ucc ;
3. les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
4. le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
5. les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de véhicules épaves ;
6. les constructions ou installations mettant en cause l'existence ou la préservation d'un élément de paysage à protéger identifié sur le règlement graphique.

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

### I - Dispositions applicables à la zone Uc

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Uc1 et celles soumises aux conditions suivantes :

1. les constructions à usage artisanal, à condition qu'elles n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher ;
2. les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
3. les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles et enterrés ;
4. les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article Uc12 ;
5. les annexes (sauf les piscines) situées sur la même parcelle que le bâtiment principal dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher cumulée après travaux ;
6. les piscines (local technique et bassin) sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface cumulée.

### II - Dispositions particulières applicables à la sous-zone Ucc :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Uc1 et celles soumises aux conditions suivantes :

1. les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup> ;
2. les constructions à usage artisanal, à condition qu'elles n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher ;
3. les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités autorisées et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
4. les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles et enterrés ;
5. les stations services liées à une activité autorisée ;
6. les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article Uc12 ;
7. les annexes (sauf les piscines) situées sur la même parcelle que le bâtiment principal dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher cumulée après travaux ;
8. les piscines (local technique et bassin) sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface cumulée.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Uc 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la



destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, destinées à être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 8,5 m. Elles doivent intégrer ou être complétées par des aménagements piétons/cycles assurant des liaisons avec leur environnement.

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### **Article Uc 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

##### I - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

##### II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les différents périmètres d'assainissement et les modalités de collecte, traitement et raccordement.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

##### **a - Eaux usées**

Dans les secteurs indicés « ac », toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

Dans les secteurs indicés « nci et ncc » les dispositifs d'assainissement individuels autonomes sont admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs indicés « ncc » les filières de traitement avec infiltration sont interdites.

#### **b - Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93-743 modifié par le décret 2006-881).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées après autorisation dans le réseau d'eaux pluviales conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

#### **c - Eaux pluviales**

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, le stockage, l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Si la nature du sol l'exige, le rejet du seul excès de ruissellement aux réseaux publics ou aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés sera subordonné à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

#### **d - Ruisseaux, fossés**

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

#### **e- Piscines**

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, "les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains".

#### **f - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines**

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

### III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

#### IV - Téléphone et réseaux numériques

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

#### V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

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

Néant

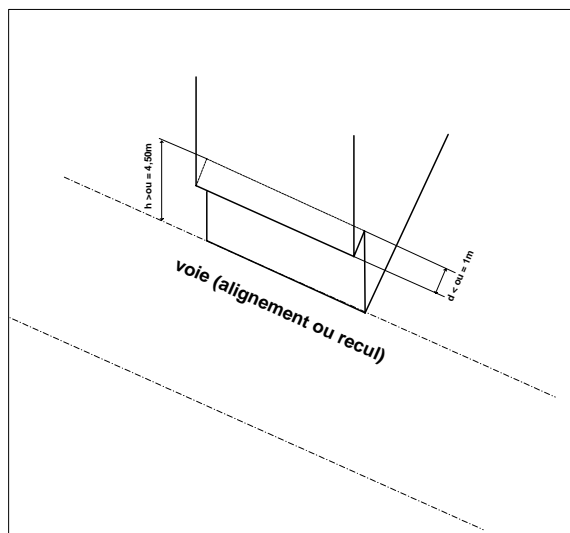
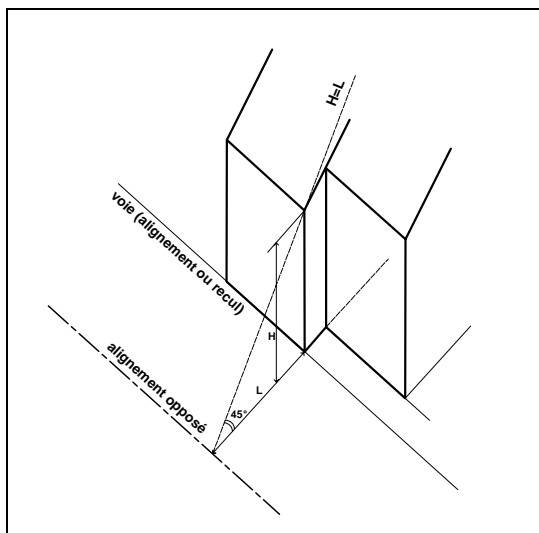
### **Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### I - Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage. Dans ce cas la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.



Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 1,00 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 4,5 m de hauteur par rapport à l'espace public.

## II - Dispositions particulières

### **a- Transformation de constructions existantes**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **b - Dispositions particulières relatives aux piscines**

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement.

### **c - Ouvrages techniques**

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

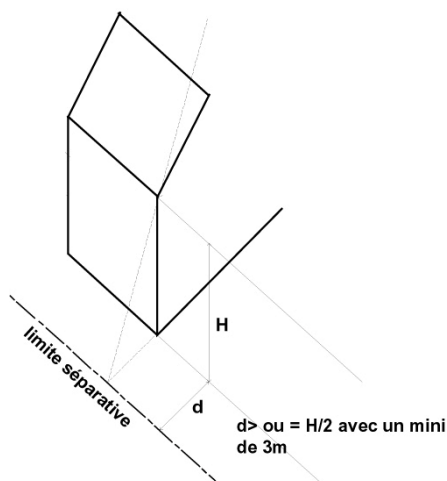
## **Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### I - Dispositions générales

Les constructions sont autorisées soit :

**a - sur les limites séparatives** sauf dans la sous-zone Ucc où l'implantation sur la limite séparative est interdite.

**b - en retrait des limites séparatives**, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.

## II - Dispositions particulières

### **a- Transformation de constructions existantes :**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

**b - Dispositions relatives aux piscines :**

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'un même tènement.

**Article Uc 9 - Emprise au sol des constructions**

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

**Article Uc 10 - Hauteur maximale des constructions**

I - Dispositions générales

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 15 m au faîtage, 10 m à l'égout de toiture.

La hauteur à l'acrotère d'une construction ne doit pas excéder 13 m.

II - Dispositions particulières

**a - Annexes**

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4,5 m.

**b - Dispositions relatives aux piscines**

La hauteur maximale de couverture des piscines et spa est limitée à 1,8 m.

**c – Dispositions relatives aux équipements publics et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Pour les équipements publics et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

**Article Uc 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre importants sont proscrits.

Les éléments translucides ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

**a - Pour les nouvelles constructions:**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes, ou si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural ;
- si les pentes de toiture qui ne sont pas végétalisées sont inférieures à 60% ;
- si les dénivelés de toiture sont inférieurs à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites) ;
- si les capteurs solaires ne sont pas intégrés dans le plan de la toiture ;
- si les modes d'occultation ne sont pas homogènes ;
- si les couvertures ne sont pas homogènes de couleur rouge vieilli ou similaire ;
- si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques) ;
- si les enduits extérieurs sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant ;
- si les annexes ne sont pas traitées en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

**b - Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées ;  
si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations.

II - Dispositions particulières

**a – Dispositions relatives aux équipements publics et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Pour les équipements publics et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de règle.

**b - Remblais et déblais**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les remblais sont supérieurs à 1,50 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées ;
- si les murs de soutènement sont constitués par des enrochements.

**c - Clôtures**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants ;
- si les clôtures, sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, sont grillagées sur toute la hauteur ;

- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2 m sauf dans le cadre de la prolongation d'un mur existant d'une hauteur supérieure ;
- si les matériaux employés sont de type film, toile ou canisses.

Les haies de clôture sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, seront constituées de préférence par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

### **Article Uc 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 150 m au maximum.

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

#### **a - Constructions à usage d'habitation :**

- 1 place par tranche entamée de 45 m<sup>2</sup> de Surface de plancher dont la moitié couverte;
- 1 place visiteur pour 2 logements, pour toute opération de plus de 4 logements.

En vertu de l'article 46 de la loi du 29 juillet 1998, le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

#### **b - Hébergement hôtelier :**

- 1 place (dont 0,5 couverte) par tranche entamée de 45 m<sup>2</sup> de Surface de plancher ;

#### **c - Constructions à usage commercial :**

- 1 place par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ;

#### **d - Constructions à usage artisanal :**

- 1 place pour 120 m<sup>2</sup> de Surface de plancher.

#### **e - Constructions à usage de bureaux :**

- 1 place par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de Surface de plancher;

#### **f - Les entrepôts de stockage ne sont pas soumis à obligation minimale.**

#### **g - Autres constructions :**

Logements foyers de personnes âgées : 1 place pour trois chambres et 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de locaux administratif ou de service.

Restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de salle de restaurant.

#### **h - Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :**

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

**i - Stationnement des cycles :**

Pour tous les types de programmes autorisés dans la zone, il doit être prévu des emplacements couverts pour le stationnement des cycles, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur de 1 place couverte de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 45 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée.

Les garages pour les deux roues devront être accessibles depuis la voirie comme depuis les logements et les équipements.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.

**Article Uc 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.

Les boisements ou arbres existants seront maintenus sauf en cas d'impératifs techniques.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées : en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (monospécifiques) sont interdites.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les parcs de stationnement devront être plantés à raison d'au moins 1 arbre pour 4 emplacements non couverts, les arbres devront bénéficier d'un minimum de 2m<sup>2</sup> au sol en pleine terre et être protégés contre les chocs des véhicules.

En cas de drainage du terrain, l'alimentation hydrique de la végétation conservée devra être maintenue.

Sol en pleine terre :

Le pourcentage minimal de sol en pleine terre est de 30% à végétaliser avec des arbres et des arbustes diversifiés en privilégiant les essences locales.

Pour lutter contre l'ambrosie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Dispositions générales

Le Coefficient d'Occupation du Sol maximal pour la zone Uc est fixé à 0,60.

Le changement de destination des bâtiments existants dépassant le C.O.S. maximal est autorisé dans les volumes existants.

Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.



#### SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS

**Article Uc 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'exigence d'efficacité énergétique minimale dans la conception des nouvelles constructions respectera la réglementation thermique 2012 (RT 2012).

**Article Uc 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

L'aménageur devra équiper en souterrain chaque parcelle de manière à assurer aux futurs occupants une qualité de services et un libre choix en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.



## Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone Ud

### **Caractère de la zone (cf rapport de présentation partie justifications des choix)**

La zone Ud correspond aux espaces urbains de faible densité situés dans la plaine.

### **Risques naturels :**

Pour les secteurs concernés par les risques naturels, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire sont admises sous conditions. Elles devront tenir compte de la nature des risques, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

### **Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)**

La zone Ud est concernée par une AVAP. Pour connaître les différents périmètres, le règlement et les fiches de recommandations se reporter aux annexes contenues dans le dossier du PLU.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **Article Ud 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

1. les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...) ;
2. les occupations et utilisations du sol destinées au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt ;
3. le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
4. les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de véhicules épaves ;

### **Article Ud 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### I - Dispositions générales

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Ud1 et celles soumises aux conditions suivantes :

1. les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles et enterrés ;
2. les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article Ud12 ;
3. les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
4. les annexes (sauf les piscines) situées sur la même parcelle que le bâtiment principal dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher cumulée après travaux.

#### II - Dispositions particulières relatives aux piscines

Les piscines (local technique et bassin) sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface cumulée.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article Ud 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, destinées à être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 8,5 m. Elles doivent intégrer ou être complétées par des aménagements piétons/cycles assurant des liaisons avec leur environnement.

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

### **Article Ud 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### I - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

## II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les différents périmètres d'assainissement et les modalités de collecte, traitement et raccordement. Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

### **a - Eaux usées**

Dans les secteurs indicés « ac », toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

Dans les secteurs indicés « nci et ncc » les dispositifs d'assainissement individuels autonomes sont admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs indicés « ncc » les filières de traitement avec infiltration sont interdites.

### **b - Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93-743 modifié par le décret 2006-881).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées après autorisation dans le réseau d'eaux pluviales conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

### **c - Eaux pluviales**

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, le stockage, l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Si la nature du sol l'exige, le rejet du seul excès de ruissellement aux réseaux publics ou aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés sera subordonné à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

### **d - Ruisseaux, fossés**

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

### **e- Piscines**

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, "les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains".

### **f - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines**

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime

hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

### III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

### IV - Téléphone et réseaux numériques

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

### V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

## **Article Ud 5 - Superficie minimale des terrains**

Néant

## **Article Ud 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### I - Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage. Dans ce cas la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 1,00 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 4,5 m de hauteur par rapport à l'espace public.

### II - Dispositions particulières

#### **a- Transformation de constructions existantes**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

**b - Dispositions particulières relatives aux piscines**

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement.

**c - Ouvrages techniques**

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

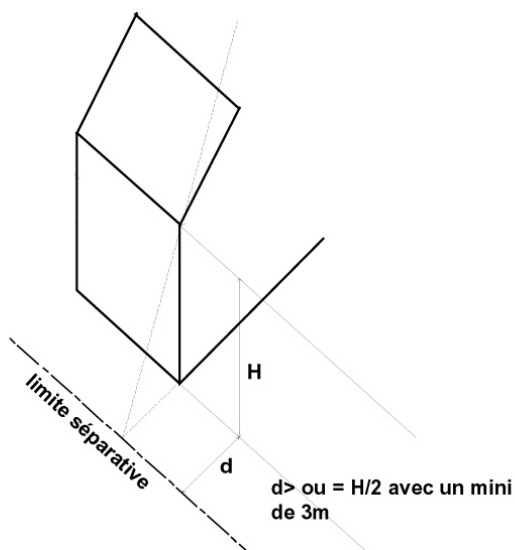
**d - Annexes**

Les annexes peuvent s'implanter en limite d'emprise publique.

**Article Ud 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Dispositions générales

L'implantation des constructions est autorisée :

- **en retrait des limites séparatives**, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative.

II - Dispositions particulières**a- Transformation de constructions existantes :**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

**b - Dispositions relatives aux piscines :**

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

**c - Limites de zones A ou N :**

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'une zone A ou N.

**d - Dispositions particulières relatives aux annexes:**

L'implantation des annexes est autorisée sur limite séparative.

**e- Constructions jointives en plan et en niveau :**

La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'un même tènement.

**Article Ud 9 - Emprise au sol des constructions**

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

**Article Ud 10 - Hauteur maximale des constructions**

I - Dispositions générales

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m au faîtage, 8 m à l'égout de toiture. La hauteur à l'acrotère d'une construction ne doit pas excéder 9 m. (voir article Ud7)

II - Dispositions particulières

**a - Annexes**

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4,5 m. Elle est limitée à 2,8 m sur limite séparative.

**b - Dispositions relatives aux piscines**

La hauteur maximale de couverture des piscines et spa est limitée à 1,8 m.

**c - Dispositions relatives aux équipements publics et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Pour les équipements publics et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

**Article Ud 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à*



*porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre importants sont proscrits.

Les éléments translucides ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

**a - Pour les nouvelles constructions:**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes, ou si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural ;
- si les pentes de toiture qui ne sont pas végétalisées sont inférieures à 60% ;
- si les dénivelées de toiture sont inférieures à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites) ;
- si les capteurs solaires ne sont pas intégrés dans le plan de la toiture ;
- si les modes d'occultation ne sont pas homogènes ;
- si les couvertures ne sont pas homogènes de couleur rouge vieilli ou similaire ;
- si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques) ;
- si les enduits extérieurs sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant ;
- si les annexes ne sont pas traitées en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

**b - Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées ;  
si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations.

II - Dispositions particulières

**a - Dispositions relatives aux équipements publics et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Pour les équipements publics et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de règle.

**b - Remblais et déblais**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les remblais sont supérieurs à 1,50 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées ;
- si les murs de soutènement sont constitués par des enrochements.

#### **c - Clôtures**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants ;
- si les clôtures, sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, sont grillagées sur toute la hauteur ;
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2 m sauf dans le cas de la prolongation d'un mur existant d'une hauteur supérieure
- si les matériaux employés sont de type film, toile ou de canisses.

Les haies de clôture sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, seront constituées de préférence par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

### **Article Ud 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 150 m au maximum.

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

#### **a - Constructions à usage d'habitation :**

- 2 places par logement dont la moitié des places couverte ;
  - 1 place visiteur pour 2 logements, pour toute opération de plus de 4 logements.
- En vertu de l'article 46 de la loi du 29 juillet 1998, le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

#### **b - Constructions à usage de bureaux**

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de plancher;

#### **c - Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :**

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

#### **d - Stationnement des cycles :**

Pour tous les types de programmes autorisés dans la zone, il doit être prévu des emplacements couverts pour le stationnement des cycles, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur de 1 place couverte de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 45 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée.

Les garages pour les deux roues devront être accessibles depuis la voirie comme depuis les logements et les équipements.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.

### **Article Ud 13 - Espaces libres, plantations**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.

Les boisements ou arbres existants seront maintenus sauf en cas d'impératifs techniques. Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées : en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (monospécifiques) sont interdites.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les parcs de stationnement devront être plantés à raison d'au moins 1 arbre pour 4 emplacements non couverts ; les arbres devront bénéficier d'un minimum de 2 m<sup>2</sup> au sol en pleine terre et être protégés contre les chocs des véhicules.

En cas de drainage du terrain, l'alimentation hydrique de la végétation conservée devra être maintenue.

Sol en pleine terre :

Le pourcentage minimal de sol en pleine terre (voir Glossaire) est de 50%.

Pour lutter contre l'ambrosie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ud 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

#### Dispositions générales

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,40 en zone Ud.

Le changement de destination des bâtiments existants dépassant le C.O.S. maximal est autorisé dans les volumes existants.

#### Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

#### SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS

##### **Article Ud 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'exigence d'efficacité énergétique minimale dans la conception des nouvelles constructions respectera la réglementation thermique 2012 (RT 2012).

##### **Article Ud 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

L'aménageur devra équiper en souterrain chaque parcelle de manière à assurer aux futurs occupants une qualité de services et un libre choix en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## Chapitre V - Dispositions applicables à la zone Ue

### Caractère de la zone (cf rapport de présentation partie justifications des choix)

La zone Ue correspond aux grands équipements situés dans la plaine.

### Risques naturels :

Pour les secteurs concernés par les risques naturels, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire sont admises sous conditions. Elles devront tenir compte de la nature des risques, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

### Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)

La zone Ue est concernée par une AVAP. Pour connaître les différents périmètres, le règlement et les fiches de recommandations se reporter aux annexes contenues dans le dossier du PLU.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

1. les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, au bureau, à l'exploitation agricole, à l'exploitation forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
2. les constructions à usage d'habitation sauf conditions définies à l'article 2 ;
3. les constructions ou installations mettant en cause l'existence ou la préservation d'un élément de paysage à protéger identifié sur le règlement graphique.

### Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### Dispositions générales

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Ue1 et celles soumises aux conditions suivantes :

1. toute opération, construction ou installation autorisée à condition d'être compatible avec les Orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU) ;
2. les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article Ue12 ;
3. les aménagements et constructions destinés au fonctionnement des parkings relais, aires de covoiturage et plus généralement toute installation destinée à favoriser l'usage des transports en commun ;
4. les constructions ou extensions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone et à condition qu'elles soient incorporées aux équipements ;
5. les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles et enterrés.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article Ue 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, destinées à être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 8,5 m. Elles doivent intégrer ou être complétées par des aménagements piétons/cycles assurant des liaisons avec leur environnement.

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

### **Article Ue 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### I - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

## II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les différents périmètres d'assainissement et les modalités de collecte, traitement et raccordement. Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

### **a - Eaux usées**

Dans les secteurs indicés « ac », toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

Dans les secteurs indicés « nci et ncc » les dispositifs d'assainissement individuels autonomes sont admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs indicés « ncc » les filières de traitement avec infiltration sont interdites.

### **b - Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93-743 modifié par le décret 2006-881).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées après autorisation dans le réseau d'eaux pluviales conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

### **c - Eaux pluviales**

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, le stockage, l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Si la nature du sol l'exige, le rejet du seul excès de ruissellement aux réseaux publics ou aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés sera subordonné à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

### **d - Ruisseaux, fossés**

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

### **e- Piscines**

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, "les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains".

### **f - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines**

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime

hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

### III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

### IV - Téléphone et réseaux numériques

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

### V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

## **Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains**

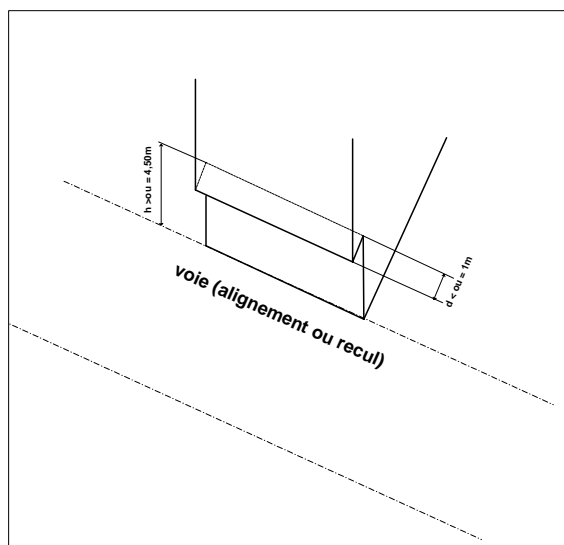
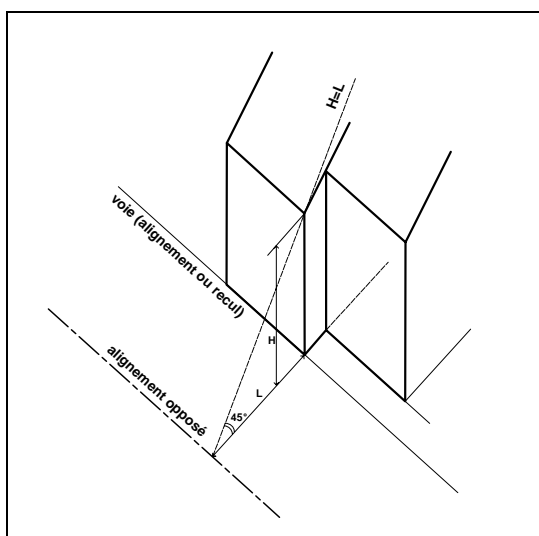
Néant

## **Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### I - Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage. Dans ce cas la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.





En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 1,00 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 4,5 m de hauteur par rapport à l'espace public.

## II - Dispositions particulières

### **a- Transformation de constructions existantes**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **b - Ouvrages techniques**

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

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

### I - Dispositions générales

Les constructions sont autorisées :

- **en retrait des limites séparatives**, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.

### II - Dispositions particulières

#### **a- Transformation de constructions existantes :**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

#### **b - Dispositions relatives aux piscines :**

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'un même tènement.

### **Article Ue 9 - Emprise au sol des constructions**

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

### **Article Ue 10 - Hauteur maximale des constructions**

#### Dispositions générales

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 16 m au faîtage, 12 m à l'égout de toiture ;

La hauteur à l'acrotère d'une construction ne doit pas excéder 14 m.

#### Dispositions particulières aux annexes

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4,5 m.

### **Article Ue 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### I - Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre importants sont proscrits.

Les éléments translucides ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

#### **a - Pour les nouvelles constructions:**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes, ou si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans

le corps général d'un bâtiment ou constituant un élément majeur de l'ensemble architectural ;

- si les pentes de toiture qui ne sont pas végétalisées sont inférieures à 60% ;
- si les dénivelés de toiture sont inférieurs à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites) ;
- si les capteurs solaires ne sont pas intégrés dans le plan de la toiture ;
- si les modes d'occultation ne sont pas homogènes ;
- si les couvertures ne sont pas homogènes de couleur rouge vieilli ou similaire ;
- si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques) ;
- si les enduits extérieurs sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant ;
- si les annexes ne sont pas traitées en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

**b - Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées ;  
si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations.

II - Dispositions particulières

**a – Equipements publics et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Pour les équipements publics et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

**b - Remblais et déblais**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les remblais sont supérieurs à 1,50 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées ;
- si les murs de soutènement sont constitués par des enrochements.

**c- Clôtures**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants ;
- si les clôtures, sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, sont grillagées sur toute la hauteur ;
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2 m sauf dans le cas de la prolongation d'un mur existant d'une hauteur supérieure ;
- si les matériaux employés sont de type film, toile ou de canisses.

Les haies de clôture sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, seront constituées de préférence par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

### **Article Ue 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.  
Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de:

**a - Hébergement hôtelier :**

- 1 place (dont 0,5 couverte) par tranche entamée de 45 m<sup>2</sup> de Surface de plancher ;

**b - Equipements publics ou d'intérêt général :**

- 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

**c - Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :**

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser ;

**d - Stationnement des cycles :**

Pour tous les types de programmes autorisés dans la zone, il doit être prévu des emplacements couverts pour le stationnement des cycles, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur de 1 place couverte de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 45 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée.

Les garages pour les deux roues devront être accessibles depuis la voirie comme depuis les logements et les équipements.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.

### **Article Ue 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.

Les boisements ou arbres existants seront maintenus sauf en cas d'impératifs techniques. Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées : en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (monospécifiques) sont interdites.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Le pourcentage minimal de sol en pleine terre (voir Glossaire) est de 30% de la parcelle ou du tènement considéré.

Les parcs de stationnement devront être plantés à raison d'au moins 1 arbre pour 4 emplacements non couverts ; les arbres devront bénéficier d'un minimum de 2 m<sup>2</sup> au sol en pleine terre et être protégés contre les chocs des véhicules.

En cas de drainage du terrain, l'alimentation hydrique de la végétation conservée devra être maintenue.

Pour lutter contre l'ambrosie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

Pour les éléments de paysage à protéger repérés sur le règlement graphique seul l'abattage pour un motif de sécurité, d'aménagement d'une voie ou d'un carrefour public est autorisé. Lorsqu'il s'agit d'arbre d'alignement, le maintien de la continuité boisée sera assurée avec le remplacement des végétaux par des essences locales équivalentes.

### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

##### Dispositions générales

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas limité; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles Ue 1 à Ue 13.

##### Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

### SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS

#### **Article Ue 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'exigence d'efficacité énergétique minimale dans la conception des nouvelles constructions respectera la réglementation thermique 2012 (RT 2012).

#### **Article Ue 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

L'aménageur devra équiper en souterrain chaque parcelle de manière à assurer aux futurs occupants une qualité de services et un libre choix en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.



## Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone Uf

### Caractère de la zone (cf rapport de présentation partie justifications des choix)

La zone Uf correspond au tissu urbain de faible densité situé à l'extérieur de l'EPD (Espace Prioritaire de Développement): franges urbaines.

### Risques naturels :

Pour les secteurs concernés par les risques naturels, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire sont admises sous conditions. Elles devront tenir compte de la nature des risques, s'en protéger, ne pas les aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

### Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)

La zone Uf est concernée par une AVAP. Pour connaître les différents périmètres, le règlement et les fiches de recommandations se reporter aux annexes contenues dans le dossier du PLU.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article Uf 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

#### I - Dispositions générales

Sont interdites :

1. les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...) ;
2. les occupations et utilisations du sol destinées au commerce, à l'industrie, à l'exploitation forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
3. les occupations et utilisations du sol destinées aux nouvelles exploitations agricoles ;
4. le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
5. les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de véhicules épaves ;
6. les constructions ou installations mettant en cause l'existence ou la préservation d'un élément de paysage à protéger identifié sur le règlement graphique.

#### II - Dispositions particulières relatives à la prise en compte des risques naturels dans les zones Uf

Dans les secteurs soumis à un aléa fort ou moyen de glissement de terrain (G3) et partie de G2 zone FG sont interdits :

- Toute nouvelle urbanisation
- La reconstruction de bâtiments sinistrés même si les dommages n'ont pas de lien avec le phénomène à l'origine du classement en zone inconstructible
- Les abris légers
- Les annexes de bâtiments
- Les bassins et piscines
- Les hangars
- Tous les ERP

Dans les secteurs soumis à un aléa moyen de glissement de terrain (G2) zone MG sont interdits :

Pour les projets nouveaux :

- Les bassins et piscines
- les ERP de type : J.L.O.R.U.

Dans les secteurs soumis à un aléa fort ou moyen de ravinement (V3,V2) zone FV sont interdits :

- Toute nouvelle urbanisation
- La reconstruction de bâtiments sinistrés même si les dommages n'ont pas de lien avec le phénomène à l'origine du classement en zone inconstructible
- Les abris légers
- Les annexes de bâtiments
- Les bassins et piscines
- Les hangars
- Tous les ERP

Dans les secteurs soumis à un aléa fort d'inondation de pied de versant (I'3, I'2) zone FI' sont interdits :

- Toute nouvelle urbanisation
- Tous les ERP

## **Article Uf 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### I - Dispositions générales

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Uf1 et celles soumises aux conditions suivantes :

1. les extensions des bâtiments à usage artisanal, à condition qu'elles n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher ;
2. les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
3. les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles et enterrés ;
4. les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article Uf12 ;
5. les annexes (sauf les piscines) situées sur la même parcelle que le bâtiment principal dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher cumulée après travaux.

### II - Dispositions particulières

#### **a - Prise en compte des risques naturels dans les zones Uf**

Dans les secteurs soumis à un aléa fort de glissement de terrain (G3 et partie de G2) zone FG sont autorisés :

- 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 ;



- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens, les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée ;
  - les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;
- 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.

Dans les secteurs soumis à un aléa moyen de glissement de terrain (G2) zone MG sont autorisés :

- 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, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;
- les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée ;
  - les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;
- 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.

Dans les secteurs soumis à un aléa faible de glissement de terrain (G1) sont autorisés :

- 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, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;
- les changements de destination ;
- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation ;

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs ;
- 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.

Dans les secteurs soumis à un aléa fort et moyen de ravinement (V3,V2) zone FV sont autorisés :

- 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 ;
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens, les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée, les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- 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.

Dans les secteurs soumis à un aléa faible de ravinement (V1) zone fv sont autorisés :

- 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 ;
- les extensions nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- 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.

Dans les secteurs soumis à un aléa fort d'inondation de pied de versant (I'3, I'2) zone FI' sont autorisés :

- 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 ;
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens, les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;

- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée, les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
- 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 ;
- La reconstruction de bâtiments sinistrés même si les dommages n'ont pas de lien avec le phénomène à l'origine du classement en zone inconstructible ;
- les abris légers, les annexes de bâtiments, les hangars ;
- les bassins et piscines à condition de matérialiser leur emplacement par des repères visibles en cas de recouvrement d'eaux.

#### **b - Dispositions particulières relatives aux piscines**

Les piscines (local technique et bassin) sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface cumulée.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Uf 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, destinées à être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 8,5 m. Elles doivent intégrer ou être complétées par des aménagements piétons/cycles assurant des liaisons avec leur environnement.

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### **Article Uf 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

##### I - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

##### II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les différents périmètres d'assainissement et les modalités de collecte, traitement et raccordement.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

##### **a - Eaux usées**

Dans les secteurs indicés « ac », toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

Dans les secteurs indicés « nci et ncc » les dispositifs d'assainissement individuels autonomes sont admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs indicés « ncc » les filières de traitement avec infiltration sont interdites.

##### **b - Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93-743 modifié par le décret 2006-881).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées après autorisation dans le réseau d'eaux pluviales conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

##### **c - Eaux pluviales**

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, le stockage, l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Si la nature du sol l'exige, le rejet du seul excès de

ruissellement aux réseaux publics ou aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés sera subordonné à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

#### **d - Ruisseaux, fossés**

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

#### **e- Piscines**

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, "les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains".

#### **f - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines**

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

### III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

### IV - Téléphone et réseaux numériques

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

### V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

## **Article Uf 5 - Superficie minimale des terrains**

Néant

## **Article Uf 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### I - Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage. Dans ce cas la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 1,00 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 4,5 m de hauteur par rapport à l'espace public.

## II - Dispositions particulières

### **a- Transformation de constructions existantes**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **b - Dispositions particulières relatives aux piscines**

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement.

### **c - Ouvrages techniques**

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

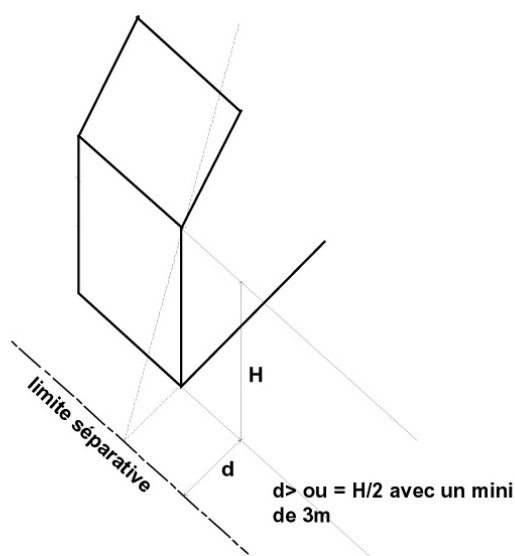
### **d - Annexes**

Les annexes peuvent s'implanter en limite d'emprise publique.

## **Article Uf 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### Dispositions générales

L'implantation des constructions est autorisée :



- **en retrait des limites séparatives**, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet

immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative.

## II - Dispositions particulières

### **a- Transformation de constructions existantes :**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **b - Dispositions relatives aux piscines :**

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

### **c - Limites de zones A ou N :**

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'une zone A ou N.

### **d - Dispositions particulières relatives aux annexes:**

L'implantation des annexes est autorisée sur limite séparative.

### **e- Constructions jointives en plan et en niveau :**

La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'un même tènement.

## **Article Uf 9 - Emprise au sol des constructions**

Le C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal est fixé à 0,35.

## **Article Uf 10 - Hauteur maximale des constructions**

### I - Dispositions générales

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m au faîtage, 8 m à l'égout de toiture. La hauteur à l'acrotère d'une construction ne doit pas excéder 9 m. (voir article Uf7)

### II - Dispositions particulières

#### **a - Annexes**

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4,5 m. Elle est limitée à 2,8 m sur limite séparative.

**b - Dispositions relatives aux piscines**

La hauteur maximale de couverture des piscines et spa est limitée à 1,8 m.

**c - Dispositions relatives aux publics et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Pour les équipements publics et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

**Article Uf 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

I - Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable: "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre importants sont proscrits.

Les éléments translucides ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

**a - Pour les nouvelles constructions:**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes, ou si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural ;
- si les pentes de toiture qui ne sont pas végétalisées sont inférieures à 60% ;
- si les dénivelés de toiture sont inférieures à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites) ;
- si les capteurs solaires ne sont pas intégrés dans le plan de la toiture ;
- si les modes d'occultation ne sont pas homogènes ;
- si les couvertures ne sont pas homogènes de couleur rouge vieilli ou similaire ;
- si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques) ;
- si les enduits extérieurs sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant ;
- si les annexes ne sont pas traitées en harmonie avec l'ensemble de l'opération.



**b - Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées ;
- si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations.

II - Dispositions particulières

**a - Dispositions relatives aux publics et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Pour les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

**b - Remblais et déblais**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les remblais sont supérieurs à 1,50 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées ;
- si les murs de soutènement sont constitués par des enrochements.

**c - Clôtures**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants ;
- si les clôtures, sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, sont grillagées sur toute la hauteur ;
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2 m sauf dans le cas de la prolongation d'un mur existant d'une hauteur supérieure ;
- si les matériaux employés sont de type film, toile ou canisses.

Les haies de clôture sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, seront constituées de préférence par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

**Article Uf 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 150 m au maximum.

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

**a - Constructions à usage d'habitation :**

- 2 places par logement dont la moitié des places couverte ;
- 1 place visiteur pour 2 logements, pour toute opération de plus de 4 logements.

En vertu de l'article 46 de la loi du 29 juillet 1998, le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

**b - Hébergement hôtelier :**

- 1 place (dont 0,5 couverte) par tranche entamée de 45 m<sup>2</sup> de Surface de plancher ;

**c - Constructions à usage artisanal :**

- 1 place pour 120 m<sup>2</sup> de Surface de plancher.

**d - Constructions à usage de bureaux :**

- 1 place par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de Surface de plancher;

**e - Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :**

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

**f - Stationnement des cycles :**

Pour tous les types de programmes autorisés dans la zone, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des cycles, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur de 1 place couverte de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 45 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée.

Les garages pour les deux roues devront être accessibles depuis la voirie comme depuis les logements.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.

### **Article Uf 13 - Espaces libres, plantations**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.

Les boisements ou arbres existants seront maintenus sauf en cas d'impératifs techniques. Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées : en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (monospécifiques) sont interdites.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les parcs de stationnement devront être plantés à raison d'au moins 1 arbre pour 4 emplacements non couverts ; les arbres devront bénéficier d'un minimum de 2 m<sup>2</sup> au sol en pleine terre et être protégés contre les chocs des véhicules.

En cas de drainage du terrain, l'alimentation hydrique de la végétation conservée devra être maintenue.

Sol en pleine terre :

Le pourcentage minimal de sol en pleine terre (voir Glossaire) est de 50%.

Pour lutter contre l'ambrosie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

Pour les éléments de paysage à protéger repérés sur le règlement graphique seul l'abattage pour un motif de sécurité, d'aménagement d'une voie ou d'un carrefour public est autorisé. Lorsqu'il s'agit d'arbre d'alignement, le maintien de la continuité boisée sera assurée avec le remplacement des végétaux par des essences locales équivalentes.

### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article Uf 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

##### Dispositions générales

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,25 en zone Uf.

Le changement de destination des bâtiments existants dépassant le C.O.S. maximal est autorisé dans les volumes existants.

##### Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

### SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS

#### **Article Uf 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'exigence d'efficacité énergétique minimale dans la conception des nouvelles constructions respectera la réglementation thermique 2012 (RT 2012).

#### **Article Uf 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

L'aménageur devra équiper chaque parcelle en souterrain de manière à assurer aux futurs occupants une qualité de services et un libre choix en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.



## Chapitre VII - Dispositions applicables à la zone Ui

### **Caractère de la zone (cf rapport de présentation partie justifications des choix)**

La zone Ui correspond à une zone urbanisée qui a pour vocation le développement des activités économiques.

### **Site potentiellement pollué**

Le site Antipoll, sur la zone industrielle du Rival.

### **Risques naturels :**

Pour les secteurs concernés par les risques naturels, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire sont admises sous conditions. Elles devront tenir compte de la nature des risques, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

### **Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)**

La zone Ui est concernée par une AVAP. Pour connaître les différents périmètres, le règlement et les fiches de recommandations se reporter aux annexes contenues dans le dossier du PLU.

### **Les sous-zones Uic (commerce)**

Elles ont pour vocation le développement des activités économiques de type artisanal, commercial et de bureau

### **La sous-zone Uir (Rival)**

Elle a pour vocation le développement des activités économiques de type industriel, artisanal, commercial et de bureau. Elle peut également accueillir des constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### I - Dispositions générales

Sont interdites :

1. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf dans la sous zone Uir ;
2. les occupations et utilisations du sol destinées à l'activité agricole ou forestière,
3. les occupations et utilisations du sol destinées à l'hébergement hôtelier sauf dans la sous zone Uir ;
4. les occupations et utilisations du sol destinées au commerce sauf dans les sous zones Uic et Uir ;
5. le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
6. les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de véhicules épaves ;
7. les constructions à usage d'habitation sauf conditions définies à l'article 2.

## II - Dispositions particulières relatives à la prise en compte des risques naturels dans les zones Ui

### Dans les secteurs soumis à un aléa fort ou moyen de crues rapides des rivières (C3, C2) zone FC sont interdits :

- Toute nouvelle urbanisation
- Tous les ERP

### III - Dispositions particulières relative à la présence d'une canalisation de transport de gaz naturel haute pression dans la zone Uir :

Dans les secteurs de dangers graves (PEL) :

- Les établissements recevant du public de 1ère à la 3ème catégorie (de plus de 300 personnes) sont interdits.
- Les immeubles de grande hauteur (IGH) et des installations nucléaires de base (INB) sont interdits.

## **Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### I - Dispositions générales

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Ui 1 et celles soumises aux conditions suivantes :

1. Les constructions ou extensions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :
  - o qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité ;
  - o que leur Surface de plancher ne représente pas plus de 25 % de la Surface de plancher totale sans jamais dépasser 50 m<sup>2</sup> ;
2. les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos ;
3. les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies ;
4. les annexes (sauf les piscines) situées sur la même parcelle que le bâtiment principal dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher cumulée après travaux.

### II - Dispositions particulières

#### **a - Prise en compte des risques naturels dans les zones Ui**

### Dans les secteurs soumis à un aléa fort ou moyen de crues rapides des rivières (C3, C2) zone FC sont autorisés :

#### **Pour les projets nouveaux**

- 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 ;
- Les abris légers ;
- Les bassins à condition de matérialiser leur emplacement par des repères visibles en cas de recouvrement d'eau.

### **Pour l'existant**

- les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels.

Dans les secteurs soumis à un aléa faible de crue rapide de rivière (C1) zone fc sont autorisés :

- application d'un RESI de 0.5 ;
- 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 ;
- les extensions nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- 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 ;
- les abris légers, les annexes de bâtiments, les hangars ;
- les bassins et piscines à condition de matérialiser leur emplacement par des repères visibles en cas de recouvrement d'eaux.

### **b - Dispositions particulières relative à la présence d'une canalisation de transport de gaz naturel haute pression dans la zone Uir :**

Dans les secteurs de dangers graves (PEL) et les secteurs de dangers significatifs (IRE) :  
Pour tout projet d'aménagement ou de construction GRTgaz doit être consulté (Guichet Unique des réseaux)

### **c – Dispositions particulières relatives aux sous zones Uic et Uir**

Dans les sous-zones Uic et Uir sont admis :

- les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

### **d – Dispositions particulières relatives au site potentiellement pollué d'Antipoll**

En cas de projet de reconversion du site, un plan de gestion devra être élaboré afin de compléter le diagnostic sur les sols, de localiser les zones et les modalités d'excavation possibles, et de réfléchir à une implantation des bâtiments, des parkings.. qui tienne compte de la pollution des sols.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ui 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la

destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, destinées à être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 8,5 m. Elles doivent intégrer ou être complétées par des aménagements piétons/cycles assurant des liaisons avec leur environnement.

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### **Article Ui 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

##### I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

##### II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les différents périmètres d'assainissement et les modalités de collecte, traitement et raccordement.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

##### **a - Eaux usées**

Dans les secteurs indicés « ac », toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

Dans les secteurs indicés « nci et ncc » les dispositifs d'assainissement individuels autonomes sont admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs indicés « ncc » les filières de traitement avec infiltration sont interdites.



#### **b - Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93-743 modifié par le décret 2006-881).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées après autorisation dans le réseau d'eaux pluviales conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

#### **c - Eaux pluviales**

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, le stockage, l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Si la nature du sol l'exige, le rejet du seul excès de ruissellement aux réseaux publics ou aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés sera subordonné à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

#### **d - Ruisseaux, fossés :**

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

#### **e- Piscines**

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, "les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains".

### III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

### IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés.

Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

## V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

### **Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains**

Néant

### **Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### I - Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage. Dans ce cas la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 1,00 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 4,5 m de hauteur par rapport à l'espace public.

#### II - Dispositions particulières

##### **a- Constructions existantes**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

##### **b - Ouvrages techniques**

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

### **Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### I - Dispositions générales

L'implantation des constructions est autorisée :

- **en retrait des limites séparatives**, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m .

Une distance plus importante pourra être imposée pour des raisons de protection contre l'incendie.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.

## II - Dispositions particulières

### **a- Constructions existantes :**

Par exception aux règles de prospect, l'extension de bâtiments existants implantés sur limite séparative pourra être autorisée sous réserve des règles de protection contre l'incendie.

### **b - Annexes**

Les annexes peuvent être implantées en limite parcellaire avec des conditions de hauteur à respecter (voir article Ui10).

### **c - Limites de zones A ou N**

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'une zone A ou N.

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

Néant

## **Article Ui 9 - Emprise au sol des constructions**

### Dispositions générales

Le C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal est fixé à 0,60 dans la zone Ui.  
Dans les sous zones Uic et Uir le C.E.S. est de 0,50.

### Dispositions particulières

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif il n'est pas fixé pas de CES maximal.

## **Article Ui 10 - Hauteur maximale des constructions**

### Dispositions générales

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 16 m au faîtage:  
Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour satisfaire des caractéristiques techniques spécifiques.

### Dispositions particulières

#### **a - Annexes**

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4,5 m.  
La hauteur sur limite séparative est limitée à 2,8 m.

#### **b - Equipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article Ui 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### I - Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre importants sont proscrits.

Les éléments translucides et les capteurs solaires ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si les couvertures ne sont pas homogènes de couleur rouge vieilli ou similaire ;
- si les enduits extérieurs sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant ;
- si les annexes ne sont pas traitées en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

### II - Dispositions particulières

#### **a - Equipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **b - Remblais et déblais**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les remblais sont supérieurs à 1,50 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées ;
- si les murs de soutènement sont constitués par des enrochements.

#### **c - Clôtures**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si la hauteur maximum des clôtures dépasse 2 m ;
- si les matériaux employés sont de type film, toile ou de canisses ;
- si les matériaux ne sont pas constitués de mailles verticales de couleur verte si elles sont revêtues.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

## **Article Ui 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 150 m au maximum.

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

**a - Hébergement hôtelier :**

- 1 place (dont 0,5 couverte) par tranche entamée de 45 m<sup>2</sup> de Surface de plancher ;

**b - Constructions à usage commercial :**

- 1 place par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ;

**c - Constructions à usage artisanal :**

- 1 place pour 120 m<sup>2</sup> de Surface de plancher ;

**d - Constructions à usage tertiaire :**

- 1 place couverte par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de bureaux ;

**e - Les entrepôts de stockage ne sont pas soumis à obligation minimale ;**

**f - Hôtels et restaurants :**

- 1 place par chambre et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de salle de restaurant.

**g - Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :**

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

**h - Stationnement des cycles :**

Pour tous les types de programmes, il doit être prévu des emplacements couverts pour le stationnement des cycles, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur de 1 place couverte de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 45 m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.

### **Article Ui 13 - Espaces libres, plantations**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées.

Les parcs de stationnement devront être plantés à raison d'au moins 1 arbre pour 4 emplacements non couverts ; les arbres devront être protégés contre les chocs des véhicules.

Les surfaces libres de toute construction doivent être engazonnées et plantées.

Sol en pleine terre :

Le pourcentage minimal de sol en pleine terre est de 20% à végétaliser avec des arbres et des arbustes diversifiés en privilégiant les essences locales.

Pour lutter contre l'ambrosie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Le Coefficient d'Occupation du Sol résulte de l'application des articles Ui1 à Ui13

### SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS

#### **Article Ui 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'exigence d'efficacité énergétique minimale dans la conception des nouvelles constructions respectera la réglementation thermique 2012 (RT 2012).

#### **Article Ui 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

L'aménageur devra équiper en souterrain chaque parcelle de manière à assurer aux futurs occupants une qualité de services et un libre choix en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques



## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

### **Dispositions applicables à la zone AU**

#### **Caractère de la zone (cf rapport de présentation partie justification des choix)**

La zone AU dite zone d'urbanisation future correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune non constructibles actuellement et destinés à être ouverts à l'urbanisation à l'occasion d'un aménagement global et de réalisation des infrastructures nécessaires. Les constructions y sont autorisées à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan local d'urbanisme.

#### **Risques naturels :**

Pour les secteurs concernés par les risques naturels, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire sont admises sous conditions. Elles devront tenir compte de la nature des risques, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

#### **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

La zone AU inclut des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur Allivet Bouvain.

Se reporter aux Orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les projets devront être compatibles avec les conditions définies dans ces Orientations d'aménagement et de programmation.

#### **Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)**

La zone AU est concernée par une AVAP. Pour connaître les différents périmètres, le règlement et les fiches de recommandations se reporter aux annexes contenues dans le dossier du PLU.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL**

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

Toutes les constructions et utilisations du sol sauf celles autorisées à l'article AU2.

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

En conformité avec la circulaire du 8 décembre 2006 les zones AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.

Sont autorisées à condition qu'elles ne mettent pas en cause l'existence ou la préservation d'un élément de paysage à protéger identifié sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol suivantes :



1. l'extension de constructions existantes, limitées à 25 m<sup>2</sup> de Surface de plancher qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité d'hygiène ou de sécurité ou pour l'amélioration des personnes à mobilité réduite ;
2. les équipements d'infrastructures publics nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Néant

### Article AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

En conformité avec la circulaire du 8 décembre 2006 les zones AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.

### Article AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

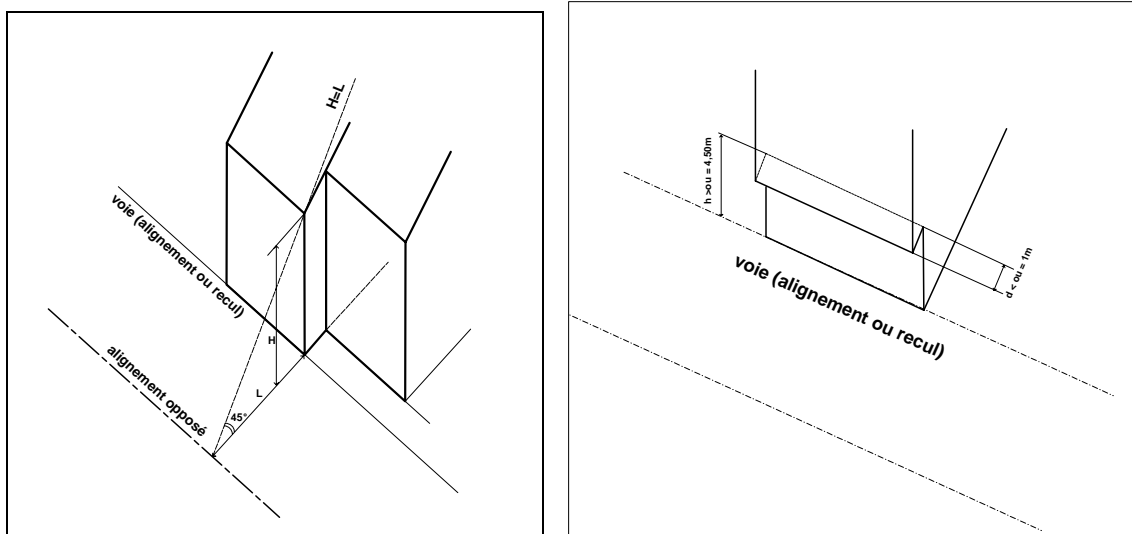
Néant

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

#### I - Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage. Dans ce cas la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.



En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition que la

distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 1,00 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 4,5 m de hauteur par rapport à l'espace public.

## II - Dispositions particulières

### **a- Transformation de constructions existantes**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **b - Dispositions particulières relatives aux piscines**

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement.

### **c - Ouvrages techniques**

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

### **d - Alignements imposés**

Les obligations d'implantation à l'alignement sont repérées sur le règlement graphique.

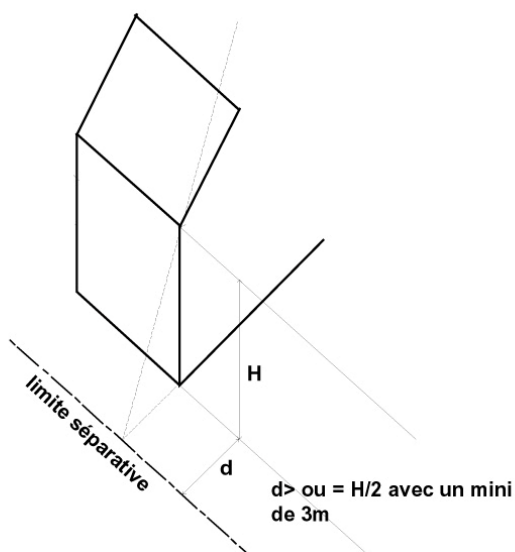
## **Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### I - Dispositions générales

Les constructions sont autorisées soit :

#### **a - sur les limites séparatives ;**

**b - en retrait des limites séparatives**, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.

## II - Dispositions particulières

### **a - Transformation de constructions existantes :**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **b - Dispositions relatives aux piscines :**

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

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

Néant

### **Article AU 9 - Emprise au sol des constructions des constructions**

Néant

### **Articles AU 10 - Hauteur maximum des constructions**

Néant

### **Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords et aménagement de leurs abords**

Néant

### **Article AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Néant

### **Article AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Pour les éléments de paysage à protéger repérés sur le règlement graphique seul l'abattage pour un motif de sécurité, d'aménagement d'une voie ou d'un carrefour public est autorisé. Lorsqu'il s'agit d'arbres d'alignement, le maintien de la continuité boisée sera assurée avec le remplacement des végétaux par des essences locales équivalentes.

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Le COS est égal à 0.

SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS

**Article AU 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Néant

**Article AU 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Néant.

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **Caractère de la zone (cf rapport de présentation partie justification des choix)**

La zone A correspond à des terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Il s'agit d'une zone naturelle dont l'occupation et l'utilisation sont réservées à l'accueil et au développement des activités agricoles.

Les équipements d'intérêt collectif sont autorisés en cas de stricte nécessité.

### **Risques naturels :**

Pour les secteurs concernés par les risques naturels, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire sont admises sous conditions. Elles devront tenir compte de la nature des risques, s'en protéger, ne pas les aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

### **Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)**

La zone A est concernée par une AVAP. Pour connaître les différents périmètres, le règlement et les fiches de recommandations se reporter aux annexes contenues dans le dossier du PLU.

### **Protection des captages**

Des périmètres de protection des captages destinés à l'alimentation humaine sont repérés sur le règlement graphique. Se reporter aux annexes contenues dans le dossier du PLU.

Cette zone comprend :

- **des sous-zones Aa**, zones de préservation de l'espace agricole où toute construction est interdite ;
- **des sous-zones Aco** (corridor biologique) qui correspondent aux réseaux biologiques des milieux naturels (aquatiques, forestiers, prairies thermophiles ou agricoles) où les installations et les constructions sont réglementées ;
- **une sous zone Ae** (équipements) qui correspond aux équipements publics ou d'intérêt collectif existants en zone agricole ;
- **des sous-zones Ah** :(habitat existant) où les constructions existantes sont isolées dans des espaces à caractère agricole; leur transformation et leur aménagement sont réglementées ;
- **des sous-zones As** (sensibles) qui correspondent aux espaces constituant des réserves de biodiversité ainsi qu'aux zones humides.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

#### I - Dispositions générales

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation agricole de la zone sauf dans la sous zone Ae ;
2. les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt ;

3. les locaux à usage d'activités artisanales, commerciales et de bureaux, l'hébergement hôtelier ;
4. l'aménagement de terrains de camping ou de caravanning ;
5. le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
6. les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
7. les constructions à usage d'entrepôt non agricole ;
8. les constructions à usage d'habitation, sauf conditions définies à l'article 2 ;
9. les constructions ou installations mettant en cause l'existence ou la préservation d'un élément de paysage à protéger identifié sur le règlement graphique.

## II - Dispositions particulières

### **a - Prise en compte des risques naturels dans les zones A**

Dans les secteurs soumis à un aléa fort ou moyen de glissement de terrain (G3) et partie de G2 zone FG sont interdits :

- Toute nouvelle urbanisation
- La reconstruction de bâtiments sinistrés même si les dommages n'ont pas de lien avec le phénomène à l'origine du classement en zone inconstructible
- Les abris légers
- Les annexes de bâtiments
- Les bassins et piscines
- Les hangars
- Tous les ERP

Dans les secteurs soumis à un aléa moyen de glissement de terrain (G2) zone MG sont interdits :

Pour les projets nouveaux :

- Les bassins et piscines
- les ERP de type : J.L.O.R.U.

Dans les secteurs soumis à un aléa fort ou moyen de crues rapides des rivières (C3, C2) zone FC sont interdits :

- Toute nouvelle urbanisation
- Tous les ERP

Dans les secteurs soumis à un aléa fort et moyen de crue torrentielle (T3 et T2) zone FT sont interdits :

- Toute nouvelle urbanisation
- Tous les ERP

Dans les secteurs soumis à un aléa fort ou moyen de ravinement (V3,V2) zone FV sont interdits :

- Toute nouvelle urbanisation
- La reconstruction de bâtiments sinistrés même si les dommages n'ont pas de lien avec le phénomène à l'origine du classement en zone inconstructible
- Les abris légers
- Les annexes de bâtiments
- Les bassins et piscines
- Les hangars
- Tous les ERP

Dans les secteurs soumis à un aléa fort d'inondation de pied de versant (l'3, l'2) zone FI'  
sont interdits :

- Toute nouvelle urbanisation
- Tous les ERP

Dans les secteurs soumis à un aléa faible d'inondation de pied de versant (l'1)zone fi'  
sont interdits :

- Tous les ERP

**b - Prise en compte du plan d'exposition au bruit dans les zones A**

Dans la zone C du PEB :

Les immeubles collectifs à usage d'habitation, l'habitat groupé et des parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

**c - Dispositions particulières relative à la présence d'une canalisation de transport de gaz naturel haute pression dans les zones A :**

Dans les secteurs de dangers graves (PEL) :

- Les établissements recevant du public de 1ère à la 3ème catégorie (de plus de 300 personnes) sont interdits.
- Les immeubles de grande hauteur (IGH) et des installations nucléaires de base (INB) sont interdits.

**d - Dans les sous-zones Aa**

De plus sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003) directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles ;
2. les constructions à usage d'habitation (logement de l'exploitant et des actifs agricoles ayant une utilité directe sur l'exploitation).

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

I - Dispositions générales

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article A 1 et celles soumises aux conditions suivantes :

1. les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003) directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions doit être justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation ;
2. les constructions à usage d'habitation (logement de l'exploitant et des actifs agricoles ayant une utilité directe sur l'exploitation) liés à l'exploitation agricole en activité et nécessitant une présence permanente sur le lieu de travail (type « logement de fonction »). La surface sera limitée à 200 m<sup>2</sup> de Surface de plancher ;
3. les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités agricoles d'agrotourisme sont autorisées dans les bâtiments existants ;
4. les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;

5. les installations techniques destinées aux services publics (téléphone, EDF, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site ;
6. les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement ;
7. les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations agricoles et la qualité des sites concernés ;
8. les mares destinées à la récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux, à la défense incendie ;
9. les abris pour animaux directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

## II - Dispositions particulières

### **a - Prise en compte des risques naturels dans les zones A**

#### Dans les secteurs soumis à un aléa fort de glissement de terrain (G3 et partie de G2) zone FG sont autorisés :

- 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 ;
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens, les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée ;
  - les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;
- 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.

#### Dans les secteurs soumis à un aléa moyen de glissement de terrain (G2) zone MG sont autorisés :

- 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, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;
- les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;



- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée ;
  - les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;
- 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.

Dans les secteurs soumis à un aléa fort ou moyen de crues rapides des rivières (C3, C2) zone FC sont autorisés :

**Pour les projets nouveaux**

- 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 ;
- les abris légers ;
- les bassins à condition de matérialiser leur emplacement par des repères visibles en cas de recouvrement d'eau.

**Pour l'existant**

- les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels.

Dans les secteurs soumis à un aléa faible de crue rapide de rivière (C1) zone fc sont autorisés :

- application d'un RESI de 0.5
- 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 ;
- les extensions nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- 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 ;
- les abris légers, les annexes de bâtiments, les hangars ;
- les bassins et piscines à condition de matérialiser leur emplacement par des repères visibles en cas de recouvrement d'eaux.

Dans les secteurs soumis à un aléa fort et moyen de crue torrentielle (T3 et T2) zone FT

- 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 ;
- les bassins à condition de matérialiser leur emplacement par des repères visibles en cas de recouvrement d'eau.

Dans les secteurs soumis à un aléa fort et moyen de ravinement (V3,V2) zone FV sont autorisés :

- 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 ;
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens, les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée, les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- 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.

Dans les secteurs soumis à un aléa faible de ravinement (V1) zone fv sont autorisés :

- 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 ;
- les extensions nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- 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.

Dans les secteurs soumis à un aléa fort d'inondation de pied de versant (I'3, I'2) zone FI' sont autorisés :

- 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 ;

- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens, les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée, les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
- 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 ;
- la reconstruction de bâtiments sinistrés même si les dommages n'ont pas de lien avec le phénomène à l'origine du classement en zone inconstructible ;
- les abris légers, les annexes de bâtiments, les hangars ;
- les bassins et piscines à condition de matérialiser leur emplacement par des repères visibles en cas de recouvrement d'eaux.

Dans les secteurs soumis à un aléa faible d'inondation de pied de versant (l'1)zone fi' sont autorisés :

- 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 ;
- les extensions nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
- 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 ;
- les abris légers, les annexes de bâtiments, les hangars ;
- les bassins et piscines à condition de matérialiser leur emplacement par des repères visibles en cas de recouvrement d'eaux.

**b - Prise en compte du plan d'exposition au bruit dans les zones A**

○ Dans la zone D du PEB

Les constructions nouvelles, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes ainsi que les opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain sont autorisées sous réserve d'une protection phonique et de l'information des futurs occupants.

○ Dans la zone C du PEB

Les logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtel de voyageurs en transit, les logements de fonctions nécessaires aux activités industrielles commerciales, les immeubles d'habitation directement liée et où nécessaires à l'activité agricole, les équipements de superstructure nécessaires à l'activité aéronautique sont autorisés.

Les maisons d'habitation individuelles sont autorisées si le secteur d'accueil est déjà urbanisé et desservi par les équipements publics et si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil.

Les équipements publics et collectifs autres que les équipements de superstructure nécessaire à l'activité aéronautique sont autorisés s'ils ne conduisent pas exposer de nouvelles populations aux nuisances sonores.

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes est autorisée sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil.

Les opérations de réhabilitation et de réaménagements urbains sont autorisés sous réserve de se situer dans un des secteurs délimités pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants à condition de ne pas entraîner l'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores

**c - Dispositions particulières relative à la présence d'une canalisation de transport de gaz naturel haute pression dans la zone A :**

Dans les secteurs de dangers graves (PEL) et les secteurs de dangers significatifs (IRE) : Pour tout projet d'aménagement ou de construction GRTgaz doit être consulté (Guichet Unique des réseaux)

**d - Dispositions particulières applicables aux sous zones Aco**

A condition que les constructions et installations produisent peu de nuisances sonores, lumineuses, visuelles (bruit, lumières la nuit, éclat des bâtiments le jour etc.), seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les installations techniques destinées aux services publics (téléphone, EDF, etc.) sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, qu'ils soient compatibles avec la qualité des corridors ;
2. les équipements, constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions sont prises pour leur insertion dans le paysage, de limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations agricoles et la qualité des corridors concernés ;
3. les mares destinées à la récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux, à la défense incendie ;
4. les clôtures perméables à la circulation de la petite faune qui ménagent entre le sol et le bas des clôtures un espace minimum de 25 cm et d'une hauteur maximale de 1,3 m ;
5. les abris pour animaux directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

**e - Dispositions particulières applicables à la sous zone Ae**

Dans la sous zone Ae les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sont admises à condition qu'il s'agisse de l'extension, de constructions ou aménagements liées aux équipements existants.

**f - Dispositions particulières applicables aux sous zones Ah**

Dans les sous-zones Ah (habitat existant en zone à caractère naturel) seuls sont admis :

1. les aménagements dans le volume des bâtiments existants avec ou sans changement de destination vers les fonctions d'habitat, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de Surface de plancher à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux milieux naturels et aux paysages ;
2. les piscines (local technique et bassin) dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface cumulée.

### **g - Dispositions particulières applicables aux sous zones As**

Dans les sous-zones As : à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels seuls sont admis les aménagements et constructions nécessaires à :

1. l'accueil du public (visites naturalistes, pédagogiques, sentiers botaniques, de promenade etc.) ;
2. aux activités scientifiques d'observation du milieu naturel ;
3. à l'entretien des espaces couverts par l'inventaire Zones humides.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès à une nouvelle construction admise sur la zone, sera commune avec celle des bâtiments existants de l'exploitation.

### **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

#### **I - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation, de travail, de repos ou d'agrément doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source, un puits ou un forage privé est autorisée. Elle est soumise à autorisation du Préfet, exception faite de l'alimentation à usage privé d'une famille propriétaire de l'habitation qui doit être déclarée en mairie. L'alimentation doit répondre aux normes de salubrité publique. Ainsi, le propriétaire doit prouver le débit et la potabilité de la source par l'intermédiaire d'analyses régulières par un laboratoire agréé. Le tarissement ultérieur de la source d'alimentation privée n'a pas pour effet d'obliger la commune d'alimenter en eau les constructions.

## II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les différents périmètres d'assainissement et les modalités de collecte, traitement et raccordement. Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

### **a - Eaux usées**

Dans les secteurs indicés « ac », toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

Dans les secteurs indicés « nci et ncc » les dispositifs d'assainissement individuels autonomes sont admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs indicés « ncc » les filières de traitement avec infiltration sont interdites.

### **b - Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93-743 modifié par le décret 2006-881).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées après autorisation dans le réseau d'eaux pluviales conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

### **c - Eaux pluviales**

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, le stockage, l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Si la nature du sol l'exige, le rejet du seul excès de ruissellement aux réseaux publics ou aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés sera subordonné à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

**d - Ruisseaux, fossés**

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

IV - Téléphone et réseaux numériques

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif, conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

**Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

Néant

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

I - Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage. Dans ce cas la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises des voies publiques, des chemins ruraux et des voies privées ouvertes à la circulation.

II - Dispositions particulières

**a- Constructions existantes**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

**b - Dispositions particulières relatives aux piscines**

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement.

**c - Ouvrages techniques**

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris

d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

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

### I - Dispositions générales

Les constructions sont autorisées en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

### II - Dispositions particulières

#### **a- Constructions existantes :**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

#### **b - Dispositions particulières relatives aux annexes :**

Les annexes peuvent être implantées en limite parcellaire avec des conditions de hauteur à respecter (voir article 10).

#### **c - Dispositions particulières relatives aux piscines :**

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

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

### Dispositions générales

Le regroupement des constructions (logements, bâtiments d'exploitation, annexes) est recommandé.

Dans le cas d'extension d'exploitation, le regroupement des constructions à proximité des bâtiments existants est recommandé.

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.



### Dispositions particulières

Les aménagements autorisés doivent être réalisés dans le volume des bâtiments existants.

## **Article A 9 - Emprise au sol des constructions des constructions**

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

## **Article A 10 - Hauteur maximale des constructions**

### I - Dispositions générales

La hauteur d'une construction à usage d'habitation autorisée sur la zone ne doit pas excéder 10 m au faîtage, 8 m à l'égout de toiture.

La hauteur des bâtiments à usage agricoles ne doit pas excéder 13 m au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4,5 m.

### II - Dispositions particulières

#### **a - Equipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Pour les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

#### **b- Pour les sous-zones Ah**

Les aménagements autorisés doivent être réalisés dans le volume des bâtiments existants.

## **Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### I - Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre importants sont proscrits.

Les éléments translucides ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Pour les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

**a - Pour les nouvelles constructions:**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum (sauf pour les abris pour animaux autorisés à l'article A 2), et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes, et si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural ;
- si les pentes de toiture qui ne sont pas végétalisées sont inférieures à 15% ;
- si les dénivelés de toiture ne sont pas supérieurs à 0,20 m ;
- si les capteurs solaires ne sont pas intégrés dans le plan de la toiture ;
- si les couvertures ne sont pas homogènes de couleur rouge vieilli ou similaire ;
- si les annexes ne sont pas traitées en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

**b - Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées;
- si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations.

II - Dispositions particulières

**a- Remblais et déblais**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les remblais sont supérieurs à 1,50 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées.

**b- Clôtures**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les clôtures ne sont pas de type agricole;
- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants ;
- si les matériaux employés sont de type film, toile ou de canisses.
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2 m sauf dans le cas de la prolongation d'un mur existant d'une hauteur supérieure
- si les matériaux employés sont de type film, toile ou canisses.

Les haies de clôture seront constituées de préférence par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

Dans les sous zones Aco, les clôtures doivent être perméables à la circulation de la petite faune et ménager entre le sol et le bas des clôtures un espace minimum de 25 cm et être d'une hauteur maximale de 1,3 m .

**Article A 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et ceux nécessaires pour les activités autorisées sur la zone doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

**Article A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les haies et plantations seront de préférence réalisées avec des essences régionales et variées.

Pour lutter contre l'ambrosie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

Pour les éléments de paysage à protéger repérés sur le règlement graphique seul l'abattage pour un motif de sécurité, d'aménagement d'une voie ou d'un carrefour public est autorisé. Lorsqu'il s'agit de haies champêtres, le maintien de la continuité boisée sera assurée avec le remplacement des végétaux par des essences locales équivalentes. Lorsqu'il s'agit d'un arbre isolé, il sera remplacé par un bosquet constitué d'au moins 3 arbres d'essences locales équivalentes.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol maximal**

Le C.O.S. résulte de l'application des articles A 1 à A 13.

**SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS**

**Article A 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'exigence d'efficacité énergétique minimale dans la conception des nouvelles constructions destinées à accueillir du public respectera la réglementation thermique RT 2012.

**Article A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Néant.



## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

### **Caractère de la zone (cf rapport de présentation partie justification des choix)**

La zone N correspond à une zone naturelle non équipée faisant l'objet d'une protection particulière en raison, soit de la qualité du site, du paysage, soit de l'intérêt écologique, faunistique et floristique, soit de risques naturels et de nuisances, soit pour affirmer une continuité à un espace d'intérêt écologique ou une coupure à l'urbanisation.

Seules y sont tolérées les constructions susceptibles de s'inscrire dans cette vocation, ceci en quantité limitée et sous conditions.

### **Risques naturels :**

Pour les secteurs concernés par les risques naturels, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire sont admises sous conditions. Elles devront tenir compte de la nature des risques, s'en protéger, ne pas les aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

### **Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)**

La zone N est concernée par une AVAP. Pour connaître les différents périmètres, le règlement et les fiches de recommandations se reporter aux annexes contenues dans le dossier du PLU.

### **Protection des captages**

Des périmètres de protection des captages destinés à l'alimentation humaine sont repérés sur le règlement graphique. Se reporter aux annexes contenues dans le dossier du PLU.

La zone naturelle comprend :

- **des sous-zones Nh** : (habitat existant en zone à caractère naturel où les constructions existantes sont isolées dans des espaces à caractère naturel; leur transformation, aménagement et extension est réglementé ;
- **des sous-zones Ns** (zones sensibles).

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

#### I – Dispositions générales

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone ;
2. les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, au commerce, à l'artisanat, au bureau, à l'hébergement hôtelier ou à la fonction d'entrepôt ;
3. l'aménagement de terrains de camping ou de caravanning ;
4. le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
5. les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
6. les constructions à usage agricole ;
7. les constructions à usage d'habitation, sauf conditions définies à l'article 2 ;
8. les exhaussements ou affouillements du sol, sauf conditions définies à l'article 2 ;
9. les constructions ou installations mettant en cause l'existence ou la préservation d'un élément de paysage à protéger identifié sur le règlement graphique.

II - Dispositions particulières relative à la prise en compte des risques naturels dans les zones N :

Dans les secteurs soumis à un aléa fort ou moyen de glissement de terrain (G3) et partie de G2 zone FG sont interdits :

- Toute nouvelle urbanisation
- La reconstruction de bâtiments sinistrés même si les dommages n'ont pas de lien avec le phénomène à l'origine du classement en zone inconstructible
- Les abris légers
- Les annexes de bâtiments
- Les bassins et piscines
- Les hangars
- Tous les ERP

Dans les secteurs soumis à un aléa moyen de glissement de terrain (G2) zone MG sont interdits :

Pour les projets nouveaux :

- Les bassins et piscines
- les ERP de type : J.L.O.R.U.

Dans les secteurs soumis à un aléa fort ou moyen de crues rapides des rivières (C3, C2) zone FC sont interdits :

- Toute nouvelle urbanisation
- Tous les ERP

Dans les secteurs soumis à un aléa fort ou moyen de ravinement (V3,V2) zone FV sont interdits :

- Toute nouvelle urbanisation
- La reconstruction de bâtiments sinistrés même si les dommages n'ont pas de lien avec le phénomène à l'origine du classement en zone inconstructible
- Les abris légers
- Les annexes de bâtiments
- Les bassins et piscines
- Les hangars
- Tous les ERP

Dans les secteurs soumis à un aléa fort d'inondation de pied de versant (I'3, I'2) zone FI' sont interdits :

- Toute nouvelle urbanisation
- Tous les ERP

Dans les secteurs soumis à un aléa faible d'inondation de pied de versant (I'1) zone fi' sont interdits :

- Tous les ERP

III - Dispositions particulières relative à la présence d'une canalisation de transport de gaz naturel haute pression dans les zones N :

Dans les secteurs de dangers graves (PEL) :

- Les établissements recevant du public de 1ère à la 3ème catégorie (de plus de 300 personnes) sont interdits.

- Les immeubles de grande hauteur (IGH) et des installations nucléaires de base (INB) sont interdits.

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

### I - Dispositions générales

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article N 1 et celles soumises aux conditions suivantes :

- si par leur situation ou leur importance elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements nouveaux, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics;
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux seront exécutés.

Dans ces conditions sont admis :

1. les utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations forestières professionnelles ;
2. les aménagements dans le volume existant des bâtiments sans changement de destination sauf dans la sous zone Nh ;
3. les extensions limitées à 25 m<sup>2</sup> de Surface de plancher qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité d'hygiène ou de sécurité ou pour l'amélioration de l'habitat des personnes à mobilité réduite ;
4. les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement ;
5. les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection des risques naturels ;
6. les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions sont prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations forestières et la qualité des sites concernés ;
7. les abris à condition de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> de Surface de plancher et qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
8. les mares soient destinées à la récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux, à la défense incendie ou à la pêche.
9. les jardins familiaux et leurs équipements d'accompagnement à condition que les abris de jardins ne dépassent pas 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### II - Dispositions particulières

#### **a - Prise en compte des risques naturels dans les zones N**

Dans les secteurs soumis à un aléa fort de glissement de terrain (G3 et partie de G2) zone FG sont autorisés :

- 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 ;
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens, les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée,

- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup>,
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;
- 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.

Dans les secteurs soumis à un aléa moyen de glissement de terrain (G2) zone MG sont autorisés :

- 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, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
- les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée ;
- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;
- 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.

Dans les secteurs soumis à un aléa fort ou moyen de crues rapides des rivières (C3, C2) zone FC sont autorisés :

**Pour les projets nouveaux**

- 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 ;
- les abris légers ;
- les bassins à condition de matérialiser leur emplacement par des repères visibles en cas de recouvrement d'eau.



**Pour l'existant**

- les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels.

Dans les secteurs soumis à un aléa faible de crue rapide de rivière (C1) zone fc sont autorisés :

- application d'un RESI de 0.5
- 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 ;
- les extensions nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- 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 ;
- les abris légers, les annexes de bâtiments, les hangars ;
- les bassins et piscines à condition de matérialiser leur emplacement par des repères visibles en cas de recouvrement d'eaux.

Dans les secteurs soumis à un aléa fort et moyen de ravinement (V3,V2) zone FV sont autorisés :

- 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 ;
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens, les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée, les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- 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.

Dans les secteurs soumis à un aléa faible de ravinement (V1) zone fv sont autorisés :

- 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 ;
- les extensions nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;

- 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.

Dans les secteurs soumis à un aléa fort d'inondation de pied de versant (I'3, I'2) zone FI' sont autorisés :

- 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 ;
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens, les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée, les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
- 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 ;
- La reconstruction de bâtiments sinistrés même si les dommages n'ont pas de lien avec le phénomène à l'origine du classement en zone inconstructible ;
- les abris légers, les annexes de bâtiments, les hangars ;
- les bassins et piscines à condition de matérialiser leur emplacement par des repères visibles en cas de recouvrement d'eaux.

Dans les secteurs soumis à un aléa faible d'inondation de pied de versant (I'1) zone FI' sont autorisés :

- 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 ;
- les extensions nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 40m<sup>2</sup>,
- 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 ;
- les abris légers, les annexes de bâtiments, les hangars ;
- les bassins et piscines à condition de matérialiser leur emplacement par des repères visibles en cas de recouvrement d'eaux.

**b - Dispositions particulières relative à la présence d'une canalisation de transport de gaz naturel haute pression dans la zone N :**

Dans les secteurs de dangers graves (PEL) et les secteurs de dangers significatifs (IRE) :

Pour tout projet d'aménagement ou de construction GRTgaz doit être consulté (Guichet Unique des réseaux)

**c - Dans les sous-zones Nh (habitat existant en zone à caractère naturel) seuls sont admis :**

1. les aménagements dans le volume des bâtiments existants avec ou sans changement de destination vers les fonctions d'habitat et d'artisanat dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de Surface de plancher, à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux milieux naturels et aux paysages ;
2. les annexes (sauf les piscines) situées sur la même parcelle que le bâtiment principal dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher cumulée après travaux ;
3. les piscines (local technique et bassin) dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface cumulée.

**d - Dans les sous-zones Ns : à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels, seuls sont admis les aménagements et constructions nécessaires à :**

1. l'accueil du public (visites naturalistes, pédagogiques, sentiers botaniques, de promenade etc.) ;
2. aux activités scientifiques d'observation du milieu naturel ;
3. à l'entretien des espaces couverts par l'inventaire Zones humides.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc...)

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## **Article N 4 - Desserte par les réseaux**

### I - Eau

Toute construction à usage d'habitation, de travail, de repos ou d'agrément doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

### II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les différents périmètres d'assainissement et les modalités de collecte, traitement et raccordement.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

#### **a - Eaux usées**

Dans les secteurs indicés « ac », toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

Dans les secteurs indicés « nci et ncc » les dispositifs d'assainissement individuels autonomes sont admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs indicés « ncc », les filières de traitement avec infiltration sont interdites.

Dans les secteurs indicés « pr », les dispositifs d'assainissement individuels autonomes sont interdits.

Dans les secteurs indicés « pe », les nouvelles constructions ne seront autorisées que si les eaux usées sont évacuées soit par le réseau d'assainissement étanche, soit à défaut à l'aide d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, après études géologiques démontrant l'absence de risques de contamination des eaux souterraines.

#### **b - Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93-743 modifié par le décret 2006-881).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées après autorisation dans le réseau d'eaux pluviales conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

#### **c - Eaux pluviales**

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, le stockage, l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Si la nature du sol l'exige, le rejet du seul excès de ruissellement aux réseaux publics ou aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés sera subordonné à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.  
La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

#### **d - Ruisseaux, fossés**

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

#### III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains. Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

#### IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

#### V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif, conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

### **Article N 5 - Caractéristiques des terrains**

Néant

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

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage. Dans ce cas la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises des voies publiques, des chemins ruraux et des voies privées ouvertes à la circulation.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement.

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

En retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieurs à 5 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

### Dispositions particulières

#### **a - Dispositions particulières relatives aux annexes :**

Les annexes peuvent être implantées en limite parcellaire avec des conditions de hauteur à respecter (voir article 10).

#### **b - Dispositions relatives aux piscines :**

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

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

#### Dispositions générales

Le regroupement des constructions est recommandé.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

#### Dispositions particulières

Dans les sous-zones Ah les extensions autorisées (voir article A 2) devront être accolées à la construction existante.

### **Article N 9 - Emprise au sol des constructions**

#### Dispositions générales

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

#### Dispositions particulières

Les aménagements autorisés doivent être réalisés dans le volume des bâtiments existants.

### **Article N 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur d'une construction à usage d'habitation autorisée ne doit pas excéder 10 m au faitage, 8 m à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions et installations liées à l'activité forestière ne doit pas excéder 13 m au faitage.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4,5 m. Elle est limitée à 2,5 m au droit de la limite séparative.

#### Dispositions particulières

a – Pour les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles

b - Dans les sous-zones Nh les aménagements autorisés doivent être réalisés dans le volume des bâtiments existants.

## **Article N 11 : Aspect extérieur des constructions**

### I - Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable: "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre importants sont proscrits.

Les éléments translucides ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Pour les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de règle.

#### **a - Pour les nouvelles constructions:**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum (sauf pour les abris pour animaux, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes, ou si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural ;
- si les pentes de toiture qui ne sont pas végétalisées sont inférieures à 50% ou supérieures à 80% ;
- pour les bâtiments agricoles si les pentes de toiture qui ne sont pas végétalisées sont inférieures à 15% ;
- si les dénivelés de toiture sont inférieurs à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites) ;
- si les capteurs solaires ne sont pas intégrés dans le plan de la toiture ;
- si les enduits extérieurs sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant ;
- si les couvertures ne sont pas homogènes de couleur rouge vieilli ou similaire ;
- si les annexes ne sont pas traitées en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

#### **b - Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées ;

- si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations ;

## II - Dispositions particulières

### **a - Remblais et déblais**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les remblais sont supérieurs à 1,50 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées.

### **b - Clôtures**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les clôtures ne sont pas de type agricole ;
- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants ;
- si les clôtures, sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, sont grillagées sur toute la hauteur ;
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2 m sauf dans le cas de la prolongation d'un mur existant d'une hauteur supérieure;
- si les matériaux employés sont de type film, de toile ou canisses.

Les haies de clôture seront constituées de préférence par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

## **Article N 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et ceux nécessaires pour les activités autorisées sur la zone doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

## **Article N 13 - Espaces libres, plantations**

Les haies et plantations seront de préférence réalisées avec des essences régionales et variées.

Pour lutter contre l'ambrosie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

Pour les éléments de paysage à protéger repérés sur le règlement graphique seul l'abattage pour un motif de sécurité, d'aménagement d'une voie ou d'un carrefour public est autorisé. Lorsqu'il s'agit d'arbre d'alignement, le maintien de la continuité boisée sera assurée avec le remplacement des végétaux par des essences locales équivalentes.



### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol maximal**

Le C.O.S. résulte de l'application des articles N 1 à N 13.

### SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS

#### **Article N 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'exigence d'efficacité énergétique minimale dans la conception des nouvelles constructions destinées à accueillir du public respectera la réglementation thermique RT 2012.

#### **Article N 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Néant.