

# P.L.U.

---

Plan Local d'Urbanisme

Projet de modification simplifiée n° 1

Commune de  
**SAINT GERMAIN NUELLES**

## 4.1 Règlement (partie écrite)

---

Projet en date du 8 août 2025

# **S O M M A I R E**

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

### **SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE**

Article 1 - Champ d'application territorial du plan	page 5
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol	page 5
Article 3 - Division du territoire en zones	page 9
Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles	page 12
Article 5 - Rappel de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme	page 12

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE	page 13
-------------------------------------	---------

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

Chapitre I - Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel	page 27
Chapitre II - Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique	page 31

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone Ua « à vocation mixte »	page 33
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone Ub « à vocation mixte »	page 47
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone Ue	page 60
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone Ui	page 67

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Chapitre I - Dispositions applicables aux zones AU et AUi	page 75
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone AUa	page 79
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone AUb	page 91
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone AUe	page 102
Chapitre V - Dispositions applicables à la zone AUi	page 109

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A	page 117
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone An	page 129
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone At	page 139

## **TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N	page 145
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone Ni	page 156
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone Nt	page 163

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

**Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R 123.4 et R 123.12 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 conformément à l'article 12 du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, maintenus en application jusqu'à la prochaine révision du PLU.**

**Le présent titre I est composé de deux parties :**

- ➔ Le sous-titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,**
- ➔ Le sous-titre II, relatif aux définitions de base.**

# SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

## Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT GERMAIN NUELLES.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

## Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Ces renseignements sont donnés à titre indicatif et ne présument pas des modifications législatives et réglementaires qui pourraient intervenir postérieurement à l'approbation de ce document.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal, nonobstant les dispositions du présent règlement :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du Plan Local d'Urbanisme (pièce 5.1).

2.- Les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26, R. 111-27 du Code de l'urbanisme (créés par Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015) rappelés ci-après et l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme :

**Art. R. 111-2 :** *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.*

**Art. R. 111-4 :** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques <sup>(1)</sup>.*

**Art. R. 111-26 :** *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

**Art. R. 111-27 :** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur 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.*

*(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal (alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles - Le Grenier d'Abondance - 6, Quai Saint Vincent - 69283 LYON CEDEX 01 - ☎ 04.72.00.44.50)*

**Art. L. 111-11 :** Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

**3.- L'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime (modifié par loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 240) relatif au « principe de réciprocité » rappelé ci-après :**

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

**4.- Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme :**

Les dispositions des articles L. 442-9, L. 442-10, L. 442-11, L. 442-13, L. 442-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

**Article L. 442-9** (modifié par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.

**Article L. 442-10** (modifié par la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014) :

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

**Article L. 442-11** (modifié par la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014) :

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

## 5.- Prise en compte du bruit :

L'arrêté du 23 juillet 2013 (modifiant l'arrêté du 30 mai 1996) fixe les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et les conditions d'isolement acoustique auxquelles sont notamment soumis les bâtiments d'habitation.

L'arrêté préfectoral n° 2009-3413 pour Nuelles et n°2009-3457 pour Saint-Germain-sur-L'Arbresle du 2 juillet 2009 a défini le classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes du département du Rhône.

<b>Voie</b>	<b>Section</b>	<b>Tissu</b>	<b>Catégorie de l'infrastructure</b>	<b>Largeur maximum des secteurs affectés par le bruit</b>
RD 596	RD70 / Limite Nuelles	Ouvert	3	100 mètres
	Giratoire route de Paris / Limite Nuelles	Ouvert	2	250 mètres
	Limite Chatillon / Limite L'Arbresle	Ouvert	3	100 mètres
RN7	Limite L'Arbresle / Limite Lentilly	Ouvert	2	250 mètres
VF	Limite L'Arbresle / Limite Lozanne	Ouvert	3	100 mètres
A 89	Toute la section	Ouvert	2	250 mètres

## 6 - Risques sismiques :

Le territoire de SAINT GERMAIN NUELLES est classé en zone de sismicité faible (indice 2) au regard de la nouvelle carte des aléas sismiques en France métropolitaine applicable à compter du 1<sup>er</sup> mai 2011 ainsi que du décret du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, établis pour l'application des règles parasismiques de construction.

## 7 - Risques naturels :

Le territoire de SAINT GERMAIN NUELLES est concerné par des risques d'inondations en pied de versant, des risques de ravinements et ruissellements sur versant, des risques de crues torrentielles, des risques de chutes de pierres et de blocs, des risques d'effondrements, des risques de mouvement de terrain (glissement de terrain) et de retrait-gonflement des argiles, et des risques miniers. Les différents documents pris en compte (études, cartographie, dispositions, etc...) sont présentés en annexes du PLU (pièces 6).

Dans les secteurs concernés par un risque naturel, les règles du code de la construction restent applicables. Les règles de construction spécifiques à la nature du risque sont données à titre de recommandation en annexes (information) du Plan Local d'Urbanisme. Leur prise en compte reste de la responsabilité du maître d'ouvrage de la construction.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la Brévenne et de la Turdine a été prescrit le 4 juin 2009 et concerne 47 communes ; il a été approuvé par arrêté préfectoral n°2012143-0003 le 22 mai 2012 et rectifié le 15 janvier 2014. Il s'impose comme servitude d'utilité publique au Plan Local d'Urbanisme.



Les autres risques naturels sont identifiés à partir de :

- la carte des aléas réalisée en octobre 2013 par Alp'Géorisques au 1/5 000<sup>ème</sup>, présentée en annexes du PLU à titre d'information (pièce 6.1),
- la carte aléa retrait-gonflement des argiles du BRGM, 1/100 000<sup>ème</sup>.

### **8 - Risques technologiques liés au transport de matières dangereuses :**

La commune est traversée par trois canalisations de transport de matières dangereuses exploitées par GRTgaz :

- la canalisation de transport de gaz « Branchement CI Mathelin Chessy les Mines » de diamètre nominal (DN) 80 mm et de pression maximale en service 54 bar,
- la canalisation de transport de gaz « Chatillon-Tarare » de diamètre nominal (DN) 100 mm et de pression maximale en service 54 bar,
- la canalisation de transport de gaz « Chatillon-Sarcey » de diamètre nominal (DN) 150 mm et de pression maximale en service 54 bar.

Par arrêté préfectoral n° 69-2017-05-10-005 en date du 10 mai 2017, des servitudes d'utilité publiques sont instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur ces canalisations. La servitude SUP1 correspond à la zone des premiers effets létaux (PEL) en cas de phénomène dangereux de référence majorant, la servitude SUP2 à la zone des premiers effets létaux (PEL) en cas de phénomène dangereux de référence réduit et la servitude SUP3 à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) en cas de phénomène dangereux de référence réduit. Elles sont portées sur un document graphique du règlement et annexées au PLU (pièce 5.1).

La présence des canalisations de transport de matières dangereuses impose la consultation des exploitants, pour tout projet (demande de permis ou de certificat d'urbanisme) situé en zone de servitude.

## **Article 3 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tiret dont l'axe de l'épaisseur correspond à la limite. Les zones sont repérées au plan par les indices suivants :

### ***Zones urbaines***

*Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. (Article R. 123.5 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2001-260 du 27 mars 2001).*

### ***Zones à urbaniser***

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

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

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. (Article R. 123.6 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2012-290 du 29 février 2012).*

### **Zones agricoles**

*Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

### **Zones naturelles et forestières**

*Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

**Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut :**

*1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

**Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.**

**Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

*Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter **dans les zones naturelles, agricoles ou forestières** des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées :*

- a) des constructions ;*
- b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
- c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.*

*Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.*

**Nota Bene : dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.**

Le Plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'éventuellement en zone urbaine des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements.
- Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des « secteurs de mixité sociale » dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Des secteurs dans lesquels la délivrance d'un permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- Les éléments de paysage (ENRP, EURP), les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique (secteur Zs) et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.
- Des secteurs indicés Co, contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.
- Des secteurs indicés Zh, correspondant à des zones humides.

## Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

(art. L. 152-3 à L. 152-6 du code de l'urbanisme par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 modifié par la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Peuvent faire l'objet d'une dérogation (sur une ou plusieurs règles), par décision motivée, notamment pour permettre :
  - a. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
  - b. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
  - c. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;
  - d. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
  - e. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
  - f. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
  - g. L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement ;
  - h. Sous conditions spécifiques, la réalisation de programme de logements locatifs sociaux.

## Article 5 - Rappel de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme

*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.*

Le présent règlement s'oppose à cet article.

## **SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE**

### **Accès**

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

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

### **Accès sur les routes départementales hors agglomération**

#### **1. Définition**

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

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

#### **2. Règles générales**

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

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

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

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

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

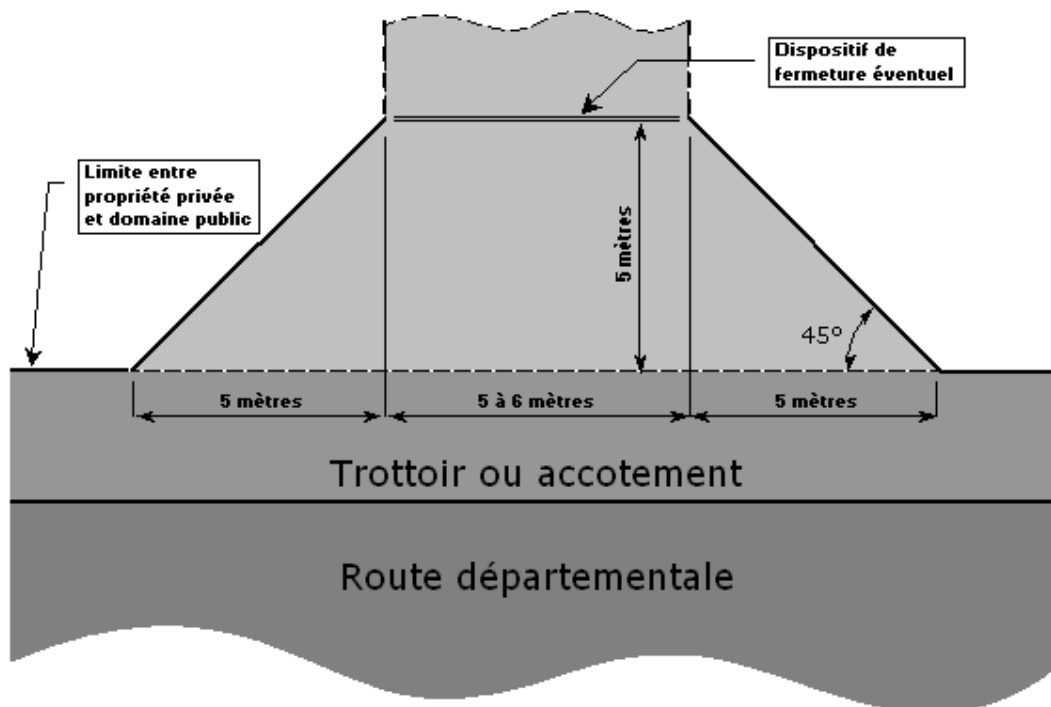
**2.2.** Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **2.3. Réalisation des accès**

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

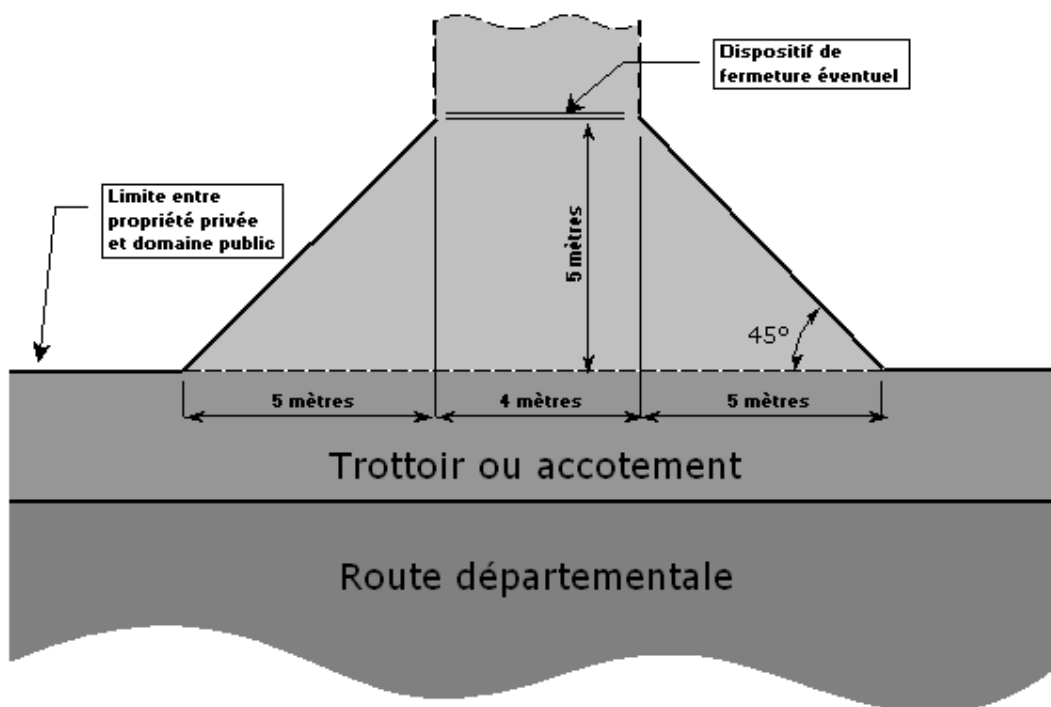
### 2.3.1. Accès collectif

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



### 2.3.2. Accès individuel

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



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

## **Affouillement - Exhaussement des sols** (cf Déblais/remblais p17)

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement pour la réalisation de voie privée.

## **Alignement**

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.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111-1 du Code de la Voirie Routière).

## **Annexes à l'habitation**

Les annexes sont des bâtiments isolés, de petites dimensions et dont le fonctionnement est lié à la construction principale, sans usage de logement, exemples : abris de jardin, bûchers ou garages à proximité de l'habitation principale.

## **Bâti existant**

Un bâtiment est considéré comme existant, lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

## **Clôture**

Les clôtures sont soumises à autorisation (sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière). Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

## **Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) et emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol des constructions existantes ou à créer sur l'unité foncière considérée et la surface de cette unité foncière.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol. Toutefois, ne sont pas pris en compte les éléments de modénature tels que bandeaux et corniches, simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien (dans la limite d'un débord de 0,80 m par rapport à la façade), ainsi que les piscines et les terrasses de plain-pied ou sans surélévation significative, c'est-à-dire supérieure à 0,50 mètre par rapport au terrain.

## Constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles

Se référer au guide : « Construire en zone agricole - ce qu'il faut savoir » joint en « Annexes » du PLU.

Il s'agit des constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles ; l'implantation des constructions dans la zone A doit être reconnue nécessaire à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation :

- bâtiments nécessaires à l'activité agricole (bâtiments d'élevage, hangars, granges...) ;
- constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation, de conditionnement ou de vente des produits provenant de l'exploitation...) ;
- constructions, installations, aménagements liés à des activités de diversification en prolongement de l'activité agricole comme le tourisme à la ferme, le camping à la ferme, l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes, fermes-auberges... ;
- bâtiments d'habitations (logement de l'exploitant nécessitant une présence permanente sur l'exploitation et logements des personnes travaillant sur l'exploitation), annexes et piscine suivant définitions ci-dessus ;
- exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole.

### Surface Minimum d'Installation (SMI)

Définie à l'origine comme la surface d'une exploitation de polyculture sur laquelle un jeune ménage pourra disposer d'un revenu minimum, la SMI est un critère qui reçoit de nombreuses applications en droit rural. La loi d'orientation agricole de 1980 a modifié son mode d'établissement et a étendu son champ d'application au domaine de la protection sociale des exploitants en l'utilisant comme base de détermination du seuil d'assujettissement au régime agricole à compter du 1er janvier 1981. La SMI est fixée pour chaque département dans le schéma directeur des structures agricoles préparé et arrêté par le préfet, après avis du conseil départemental, de la chambre d'agriculture, de la commission départementale d'orientation de l'agriculture. Elle est périodiquement révisée.

## Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.



## Déblais/remblais

Dans les opérations d'aménagement, les remblais et déblais du sol sont appelés respectivement exhaussement et affouillement. Le remblai désigne l'ajout de terre pour niveler ou élever le sol, alors que le déblai consiste à enlever de la terre pour niveler ou baisser le sol.

Leur hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

## Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

## Destinations des locaux :

Pour l'application notamment des articles 1, 2 et 12 du règlement des zones, seules seront prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'usage de locaux seront notamment pris en compte.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux.

### Habitation :

Cette destination comprend tous les logements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et celles de l'artisanat, de l'industrie et de l'entrepôt. Elle inclut les résidences ou foyers seniors ou jeunes et résidences étudiants qui font l'objet de dispositions particulières dérogatoires en matière de stationnement. Elle comprend également les locaux et installations liés au fonctionnement de l'habitation, tels que les annexes (garage, abri de jardin, bûchers, etc.) et les piscines.

Cette destination inclut les chambres d'hôtes (cf définition ci-après « hébergement ») et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre (gîtes, meublés). Toutefois, cette activité spécifique liée au tourisme fera l'objet de dispositions particulières ; elle sera dénommée « hébergement en milieu rural ».

### Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituerait. Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Cette destination ne comprend pas les activités de location de chambres d'hôtes (avec leurs espaces liés et nécessaires) telles que définies au code du tourisme (article L.324-3), notamment limitées à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes, avec un accueil assuré par l'habitant (article D324-13). Cette activité est rattachée à l'habitation.

**Bureaux :**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

**Commerce :**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

**Artisanat :**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes techniques de petites dimensions, y compris loge ou logement nécessaire à l'activité (justification à apporter lors de la demande), où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 2/3 de la surface de plancher totale. Sera également réputé avoir la même destination le logement du gardien intégré au volume principal de la construction dans laquelle s'exerce l'activité, à condition qu'il soit lié et nécessaire à celle-ci (justification à apporter lors de la demande), et qu'il ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 10 % de la surface de plancher totale affectée à l'activité.

**Industrie :**

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits, mais aussi une loge ou logement nécessaire à l'activité (justification à apporter lors de la demande). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 2/3 de la surface de plancher totale. Sera également réputé avoir la même destination le logement du gardien intégré au volume principal de la construction dans laquelle s'exerce l'activité, à condition qu'il soit lié et nécessaire à celle-ci (justification à apporter lors de la demande), et qu'il ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 10 % de la surface de plancher totale affectée à l'activité.

**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 ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 2/3 de la surface de plancher totale ou plus de 1/3 pour une activité commerciale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux. Sera également réputé avoir la même destination le logement du gardien intégré au volume principal de la construction dans laquelle s'exerce l'activité, à condition qu'il soit lié et nécessaire à celle-ci (justification à apporter lors de la demande), et qu'il ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 10 % de la surface de plancher totale affectée à l'activité.

**Agricole :**

Il s'agit des constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles ; l'implantation des constructions dans la zone A doit être reconnue nécessaire à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

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

Elles recouvrent les destinations correspondant aux locaux et installations affectés aux services publics ou d'intérêt collectif, équipements petite enfance, scolaires, périscolaires, culturels, de sports et loisirs, d'enseignement, de santé, d'action sociale, de culte, de sécurité, etc...

## Distance entre deux constructions sur une même propriété

La distance séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

## Emplacement Réservé

### **- Article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

### **- Article L 151-41 du Code de l'Urbanisme**

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

### **- Article L. 230.1 du Code de l'Urbanisme**

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

### **- Article L. 230.3 du Code de l'Urbanisme**

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

## **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit (hors acrotère pour une toiture-terrasse) le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux, sauf précision contraire dans les articles des chapitres des zones.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que les souches de cheminée, ventilation, les machineries d'ascenseur, les dispositifs de mise en sécurité ou en accessibilité, les silos, les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, dès lors qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues au PLU.

## **Piscine**

Une piscine est une construction définie comme une annexe à la construction principale, c'est à dire dont le fonctionnement est lié à la construction d'habitation. Toutefois, des règles spécifiques lui sont édictées. Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin. Les terrassements des abords liés à l'implantation seront autorisés dans la limite de 1,40 mètre par rapport aux bords du bassin. Elle n'entre pas dans le champ d'application du calcul de l'emprise au sol.

## **Restauration d'une ruine**

Peut être considéré comme ruine, un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs. L'essentiel des murs porteurs correspond à l'existence d'au moins trois murs porteurs extérieurs d'une hauteur minimale de 1,5 mètre.

# Mixité sociale

## 1. Règle générale

Le règlement du PLU identifie des « secteurs de mixité sociale » correspondant aux zones accueillant principalement des logements. Dans ces secteurs, un pourcentage minimum de surface de plancher à usage d'habitation, ou un pourcentage minimum du nombre de logements des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...) à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État tels : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir, et/ou à des logements destinés à l'accession sociale.

La surface de plancher ou le nombre des logements à usage locatif social, est arrondi au nombre entier supérieur.

Ce pourcentage ou nombre minimum et les catégories de logements à usage locatif social ou en accession sociale à réaliser, varient en fonction de la taille du programme de construction ou d'aménagement, déterminée par la surface totale de celui-ci affectée à l'habitation, dans les conditions définies aux articles 2 des chapitres des zones U « à vocation mixte » et les zones AU indicées « à vocation principale d'habitat » du Règlement.

## 2. Champ d'application de la règle et définitions

Ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, ou à destination mixte pour la valeur de la surface de plancher affectée à l'habitat.

Les catégories de logements auxquelles l'obligation s'applique sont les logements définis par l'article R. 111-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

La servitude de mixité sociale définie au présent règlement s'applique :

- aux constructions nouvelles,
  - aux travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes,
- si le projet développe par création, aménagement et/ou changement de destination de surfaces bâties, une surface de plancher affectée à l'habitation égale ou supérieure à 200 m<sup>2</sup>, y compris surface de plancher à destination d'habitation existante, comme dans le cas de projet de restructuration lourde conduisant à la création d'un nombre de logements supérieur à celui avant travaux,

**et**

- si l'opération porte sur un programme au moins égal à 4 lots ou à 4 logements, y compris le ou les lots (même division antérieure), ou logements existants. En effet, en cas de division d'un terrain, l'obligation d'affecter un pourcentage de la surface au logement social s'applique globalement audit terrain prenant en compte toute division antérieure.

Toutefois, **dans les secteurs définis « secteur de mixité sociale »\***, les aménagements et constructions devront respecter la servitude liée au programme de logements à réaliser fixant un pourcentage mais aussi un nombre minimum de logements locatifs sociaux.

## 3. Modalités de réalisation de la servitude

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

# Stationnement automobile

## 1. Règle générale

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles exigées ci-après se définit sur la base d'une surface de plancher affectée à une nature du projet ; il est arrondi au nombre entier supérieur. Toutefois, les opérations d'hébergement à destination d'habitation peuvent déroger au nombre défini sur la base des dispositions de l'article 12.

Lorsque la disposition ne fixe pas un ratio mais une réalisation selon les besoins de l'opération, les besoins seront estimés par le pétitionnaire. Cette estimation devra tenir compte de l'accessibilité du projet depuis les réseaux cycles et de transports en commun, des conditions de stationnement existantes ou à créer à proximité de l'opération (parkings publics, etc...) et des critères de mobilité des futurs usagers du projet (besoins, horaires et types de déplacements, existence de Plans de Déplacements des Entreprises ou des Administrations...).

Les places de stationnement banalisées sont destinées à l'accueil des visiteurs. A ce titre, elles sont accessibles depuis le domaine public sans que soit précisée la place de stationnement que les visiteurs doivent utiliser.

Le parc de stationnement des bâtiments neufs à usage d'habitation ou tertiaire sera équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

## 2. Modalités d'application

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

La surface minimale affectée à une place de stationnement est fixée à 25 m<sup>2</sup> y compris l'espace de manœuvre.

Les dimensions minimales d'une place pour véhicule particulier sont fixées à 2,50 mètres x 5 mètres.

# Stationnement vélo

La surface minimale destinée au stationnement des vélos se définit sur la base d'une surface de plancher affectée à une nature du projet.

L'espace destiné aux vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé et/ou être équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre). Il sera couvert, clairement signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Il sera globalement intégré au projet et à son environnement, prioritairement implanté dans le bâtiment principal.

# Voirie

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

## Définitions concernant les prescriptions liées à la prise en compte des risques naturels d'inondation :

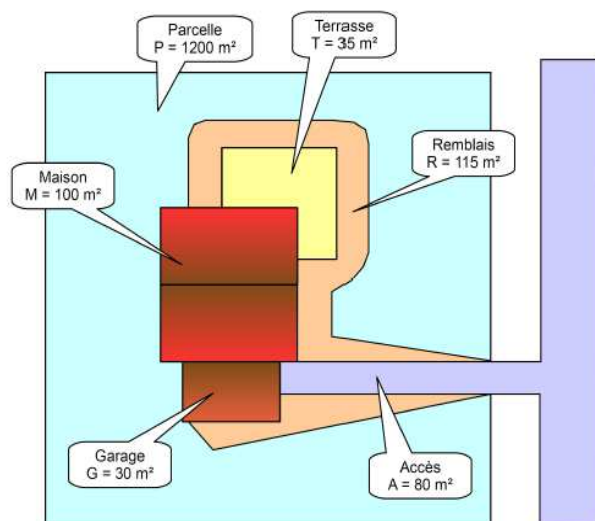
### Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI)

Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (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.

$$\text{RESI} = \frac{\text{partie en zone inondable du projet (construction et remblai)}}{\text{partie en zone inondable des parcelles utilisées}}$$

\* la notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone rouge 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.



Exemple :

$$\text{RESI} = \frac{M+T+G+A+R}{P}$$

$$\text{RESI} = \frac{100+30+35+80+115}{1200} = 0,30$$

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

### Projet nouveau

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.

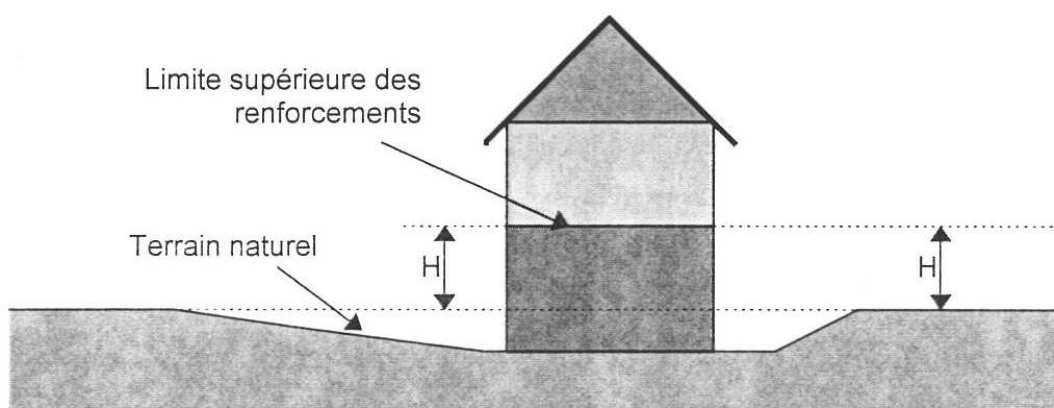
## Maintien du bâti à l'existant

Cette prescription signifie qu'il n'y a pas changement de destination de ce bâti, à l'exception des changements qui entraîneraient une diminution de la vulnérabilité, et sans réalisation d'aménagements susceptibles d'augmenter celle-ci. Peut cependant être autorisé tout projet d'aménagement ou d'extension limitée (inférieure à 20 m<sup>2</sup>) du bâti existant, en particulier s'il a pour effet de réduire sa vulnérabilité grâce à la mise en œuvre de prescriptions spéciales propres à renforcer la sécurité du bâti et de ses occupants.

## Hauteur par rapport au terrain naturel

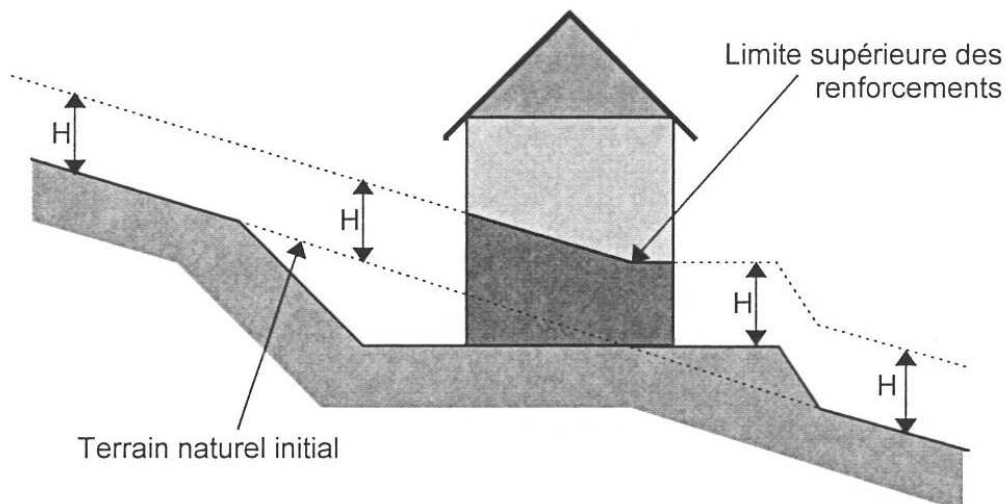
La notion de « hauteur par rapport au terrain naturel » (ou « surélévation ») est utilisée pour les écoulements des fluides.

- Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, 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.



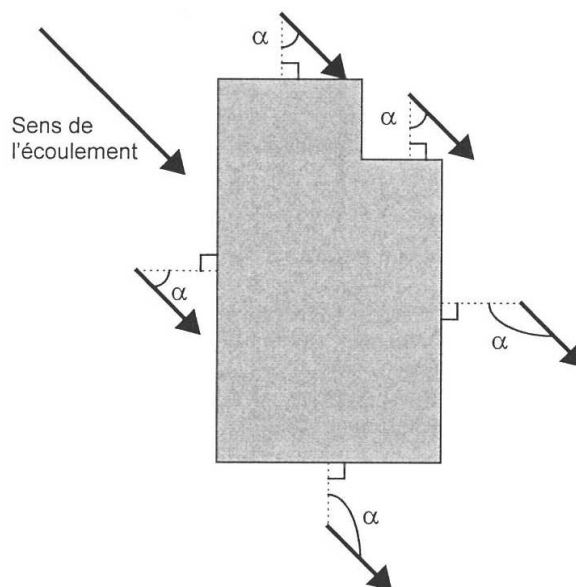


## Façades exposées

La notion de « façade exposée » notamment dans le cas d'écoulements avec charges solides (crues torrentielles) mérite d'être expliquée 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 historiques ou 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, d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés 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-dessous.

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

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

# Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AFFECTES PAR UN RISQUE NATUREL

Il est rappelé que :

- **la carte des aléas**, présentée dans les annexes informatives du PLU (pièce 6), affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur ;
- **la carte** aléa retrait-gonflement des argiles du BRGM emporte la recommandation des mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? », présentés dans les annexes informatives du PLU (pièce 6) ; leur prise en compte justifie que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales.

Les sous-secteurs exposés à des risques naturels sont indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, f ou F) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant f ou majuscule suivant F, liée à l'aléa) :

- les sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :
  - fi' liés à des risques d'inondations de pied de versant,
  - fv liés à des risques de ravinements et ruissellements sur versant,
  - fg liés à des risques de glissements de terrain,
  - ff liés à des risques d'effondrements,
  - ra liés à des risques de retrait - gonflement des sols argileux,
- les sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :
  - FI' liés à des risques d'inondations de pied de versant,
  - FV liés à des risques de ravinements et ruissellements sur versant,
  - FT liés à des risques de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels,
  - FG liés à des risques de glissements de terrain,
  - FP liés à des risques de chutes de pierres et de blocs,

Les phénomènes de ruissellement généralisé, de faible ampleur et très diffus pouvant affecter les quelques versants présents sur la commune, ne sont pas traduits aux documents graphiques en sous-secteur de risque naturel. Toutefois, leur prise en compte justifie une prescription spéciale de « bon sens » lors de construction.

## Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. **Dans les secteurs indicés FI', FV, FT, FG et FP**, toute construction en dehors des exceptions définies à l'article 2 respectant les conditions énoncées à cet article,
2. **Dans les secteurs indicés FV, FT, FG et FP**, le camping caravanage et les aires de stationnement,

3. **Dans les secteurs indicés FV**, tout exhaussement sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.
4. **Dans les sous-secteurs indicés FT, FG**, les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
5. **Dans les sous-secteurs indicés FI**, tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2, notamment, les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après, les aires de stationnement et le camping caravanage.
6. **Dans les sous-secteurs indicés « ra »**, les sous-sols partiels.
7. **Dans les secteurs affectés par un ruissellement généralisé et dans les sous-secteurs indicés fv**, les sous-sols.

## **Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

*Il est précisé que les hauteurs de surélévation fixées pour les sous-secteurs fi' et fv sont applicables en l'absence de document définissant les cotes de crue de référence. En cas de réalisation d'un tel document, les cotes de crue de référence ainsi données se substituent aux niveaux de référence notés ci-après.*

Sont admis sous conditions :

1. **Dans les sous-secteurs indicés « ra »**, à condition d'être admises dans la zone, les constructions sous réserve que les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange des piscines), soient possibles dans les réseaux existants, ou éventuellement dans un exutoire capable de les recevoir sans aggraver les risques ou en créer de nouveaux. En l'absence de réseaux ou d'exutoire hydraulique superficiel, il convient de respecter une distance minimale de quinze mètres entre tout bâtiment et le(s) points de rejet. En cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain ou des bâtiments voisins, le projet devra démontrer l'absence d'incidence sur son environnement proche. Les eaux de ruissellement (écoulements sur le terrain naturel ou sur les surfaces imperméabilisées) seront captées par un dispositif de drainage étanche situé à une distance minimale de deux mètres de toute construction.
2. **Dans les sous-secteurs indicés fi'** à condition d'être admises dans la zone, sont autorisés :
  - les constructions sous réserve que les parties utilisables soient situées à + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel, ou sous réserve de l'indication et de la mise en œuvre, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment équivalent à celui de la surélévation définie. Toutefois, pour les modifications de bâtiments existants\* et extensions de moins de 20 m², la surélévation à + 0,50 mètre n'est imposée que pour des équipements et matériels vulnérables.
  - les hangars agricoles ouverts à condition d'être réalisés sans remblaiement,
  - les projets dont le RESI\*, tel que défini dans les « dispositions générales », est inférieur ou égale à 0,30,
  - les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base à + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel,

- les clôtures\*, plantations\* et espaces verts effectuées sans remblaiement,
  - les campings-caravanages sous réserve d'être mis hors d'eau.
3. **Dans les sous-secteurs indicés fv ainsi que dans les secteurs affectés par un ruissellement généralisé**, les constructions sont autorisées sous réserve que les ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales soient surélevées ou soient protégées par des ouvrages déflecteurs.
4. **Dans les sous-secteurs indicés fg**, à condition d'être autorisés dans la zone :
- la construction sous réserve de :
    - rejeter les eaux usées, pluviales et de drainage soit dans les réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
    - s'adapter à la nature du terrain,
  - l'affouillement et l'exhaussement compatibles avec la zone sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
5. **Dans les sous-secteurs indicés ff**, à condition d'être autorisés dans la zone :
- la construction sous réserve de :
    - rejeter les eaux usées, pluviales et de drainage soit dans les réseaux les conduisant hors zones de risque d'effondrements, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
    - s'adapter à la nature du terrain,
  - l'exhaussement compatibles avec la zone sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
6. **En bordure de fossé, canal ou chantourne**, pour tout projet autorisé précédemment à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
- pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges,
  - pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges.
- Le long de ces cours d'eau, une bande de 4 mètres comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise. La marge de recul de 4 mètres n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 mètres minimum.
7. **Dans les sous-secteurs indicés FI', FV, FT, FG et FP** sous réserve d'être admis dans la zone, seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux :
- a) 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,
  - b) 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,

- 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,
- c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
- d) 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, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes.
  - les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,
- e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
  - les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

## **Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AFFECTES PAR UN RISQUE TECHNOLOGIQUE**

Il est rappelé que la commune est traversée par trois canalisations de transport de matières dangereuses listées en pages 9 du présent document au Titre I Dispositions générales.

Par arrêté préfectoral, des servitudes d'utilité publiques sont instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur ces canalisations. La servitude SUP1 correspond à la zone des premiers effets létaux (PEL) en cas de phénomène dangereux de référence majorant, la servitude SUP2 à la zone des premiers effets létaux (PEL) en cas de phénomène dangereux de référence réduit et la servitude SUP3 à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) en cas de phénomène dangereux de référence réduit. Elles sont portées sur un document graphique du règlement et annexées au PLU (pièce 5.1).

La présence de telles canalisations de transport impose la consultation du transporteur (exploitant) pour tout projet (demande de permis ou de certificat d'urbanisme) situé en zone de servitude.

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

Sont notamment interdits :

1. Dans la bande de servitude 5 mètres liée à la canalisation de matière dangereuse, toute construction ou plantation, sauf installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des canalisations de transport de matières dangereuses.
2. Dans la bande de servitude SUP2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit lié à la canalisation de transport de gaz naturel,  
L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.
3. Dans la bande de servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit lié à la canalisation de transport de gaz naturel,  
L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

### **Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

Dans les zones de dangers, tout projet est soumis à la consultation de l'exploitant.

Sont notamment admis sous conditions particulières :

1. Dans la bande de servitude SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant lié à la canalisation de transport de gaz naturel,  
La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## **Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua « à vocation mixte »**

**La zone Ua**, correspond aux noyaux urbains historiques de la commune. Il s'agit d'une zone urbaine immédiatement constructible à vocation principale d'habitat ou d'équipements publics. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des bureaux, des services et des activités compatibles avec cette vocation principale.

Le secteur concerné par une « orientation d'aménagement et de programmation » correspond à l'indice OA suivant le nom de la zone.

**Il est rappelé que :**

- **le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation Brévenne Turdine constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone à risque de se reporter au PPRNi et d'appliquer le règlement correspondant,**
- **la carte des aléas, établie par Alp'Géorisques en octobre 2013 et présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales,**
- **la carte aléa retrait-gonflement des argiles présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques de retrait/gonflement des argiles justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après, le soient sous conditions et sous respect de prescriptions.**

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont interdits :

1. Les terrains de camping et de caravanage.
2. Les terrains de stationnement de caravanes et garages collectifs de caravanes.
3. Les habitations légères et résidences mobiles de loisirs.
4. Les dépôts de véhicules.
5. Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public.

6. Les constructions et installations industrielles.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
8. Les constructions et installations liées et nécessaires à une nouvelle exploitation agricole.
9. Les entrepôts.
10. Les constructions, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui ont pour effet de créer une emprise au sol et/ou une surface de plancher inférieure ou égale à deux mètres carrés,
11. L'implantation de pylônes et d'antennes, excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
12. Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est supérieure à soixante-trois mille volts.
13. Les installations classées soumises à autorisation sauf celles mentionnées à l'article U 2.
14. Le changement de destination des locaux à usage de commerce et d'artisanat.
15. Les démolitions et surélévations des bâtiments à préserver identifiés « éléments bâtis remarquables » (repérés en pièce « annexe 4.2a »), ~~ainsi que leurs extensions sauf pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.~~

## **Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

*En opposition à l'article R. 123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.*

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, sauf celles interdites à l'article U 1, ou admises sous conditions particulières suivantes :

1. Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions, extensions et installations sous condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées :
  - à usage d'artisanat, de bureaux et d'hébergement hôtelier,
  - à usage de commerces dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total,

3. Dans un « ensemble urbain remarquable » (repérés en pièce « annexe 4.2a »),
  - les modifications de façades et les extensions des bâtiments à préserver, sous réserve de sauvegarder les caractéristiques originelles du bâtiment et/ou de l'îlot, et en particulier que les extensions se situent à l'arrière de la construction principale par rapport à la rue,
  - les démolitions partielles et surélévations des constructions principales sous réserve d'une cohérence urbaine ou bonne insertion urbaine.
4. Dans les secteurs identifiant des « éléments naturels remarquables du paysage », sous réserve d'être liée à l'habitation, seules sont admises :
  - les annexes limitées à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total,
  - les piscines.
5. Les démolitions sous réserve d'un permis de démolir.
6. **Dans les secteurs Ua<sub>OA3</sub> et Ua<sub>OA12</sub>**, concernés par une « orientation d'aménagement et de programmation », les aménagements et constructions devront respecter les schémas et principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (pièce 3).
7. **Dans les secteurs Ua<sub>OA3</sub> et Ua<sub>OA12</sub>**, définis également « secteurs de mixité sociale »\*, les aménagements et constructions devront respecter la servitude liée au programme de logements à réaliser conformément au « carnet des secteurs de mixité sociale » (pièce « annexe 4.1a »).

## SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

### Article Ua 3 – Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

#### Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant 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.

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

Les accès\* automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement\* ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public pour deux véhicules légers et présenter une pente inférieure à 5 % (5 mètres x 5 mètres ou 10 mètres x 2,5 mètres).

Toutefois, pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture et pour des raisons techniques liées à la configuration du terrain ou d'urbanisme (ensemble urbain), des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Voirie**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou dès lors que le terrain n'est pas contigu sur une longueur au moins égale à 4 mètres à une voie publique ou privée directement ou par une servitude.

Les voies en impasse seront aménagées avec une plate-forme de retournement minimum, dimensionnée par rapport à l'importance de l'opération, permettant aux services publics ou collectifs de faire aisément demi-tour.

Les voiries\* nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.

Elles comprendront obligatoirement un espace dédié aux piétons d'une largeur au moins égale à 1,40 mètre pour toute opération de plus de cinq logements. Cet espace minimum devra correspondre au besoin du projet (élargissement et/ou implantation de part et d'autre de la chaussée).

Dans le cas d'une voirie partagée entre les différents usages, les aménagements devront prendre en compte cette particularité. Le projet devra justifier des moyens mis en œuvre pour assurer la sécurité des piétons notamment.

## **Article Ua 4 - Desserte par les réseaux**

### ***I - Alimentation en eau***

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

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### ***II - Assainissement***

#### **1 - Eaux usées**

En zone définie en assainissement collectif, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Les locaux, abris et emplacements des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif seront raccordés au réseau ou dispositif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, sera, en tant que de besoin, assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

## **2 - Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle, de l'unité foncière ou de l'opération, soit par infiltration, soit par rétention si le sol ne permet pas l'infiltration. Au besoin, un traitement préalable sera mis en œuvre pour assurer la qualité des rejets. Cette disposition est applicable pour tout projet (extension, création nouvelle d'un bâtiment ou imperméabilisation du sol) d'une emprise supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales s'effectuera dans les eaux de surface ou dans le réseau séparatif de collecte des eaux pluviales, lorsqu'ils existent. Dans ce cas un dispositif de rétention doit compenser l'imperméabilisation afin d'obtenir une restitution de l'eau suivant un débit limité qui ne pourra être supérieur au débit avant le projet.

L'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics conformément à la réglementation en vigueur, est recommandée. D'autres prescriptions techniques particulières pourront être imposées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Le raccordement au réseau de collecte public d'eaux pluviales ne sera autorisé ou prescrit que ponctuellement au regard des contraintes du terrain, notamment la présence de risques de glissement de terrain, la densité du bâti...

## **3 - Eaux de vidange des piscines**

La gestion des eaux de vidange des piscines\* doit être réalisée à l'échelle de la parcelle, de l'unité foncière ou de l'opération. L'infiltration après élimination naturelle des produits de traitement est à privilégier. Les eaux de vidange des piscines ne sont admises au réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel que de manière exceptionnelle après avis technique du service, elles sont strictement interdites dans le réseau d'eaux usées.

## **III - Electricité**

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, doivent être établis en souterrain.

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

Non réglementé.

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

*En opposition à l'article R. 123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.*

### **6.1. Règles générales**

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Le recul minimum des piscines est fixé à 3 mètres.

### **6.2. Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
  - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble (aménagement et/ou surélévation),
  - pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.).
- Afin de favoriser une cohérence urbaine (alignement des façades), une implantation différente pourra être admise pour un bâtiment à construire en mitoyenneté d'un bâtiment existant sur la parcelle voisine sous réserve d'un recul identique.
- Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
- L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et d'annexes sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossés à un système de clôture, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

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

*En opposition à l'article R. 123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.*

### 7.1. Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### **Cas des constructions sur limite**

**Dans les secteurs Ua**, la construction sur limite séparative est autorisée lorsque la hauteur du bâtiment à construire ne dépasse pas 3,20 mètres sur limite à l'égout de toit et sous réserve de ne pas dépasser 10 mètres linéaires au total de l'ensemble des limites séparatives. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas de construction jointive à un bâtiment existant en limite (la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10).

### 7.2. Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
  - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble (emprise et hauteur),
  - pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante ou sur limite séparative le cas échéant) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, etc.).
- L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à 2 mètres pour être adossés à un système de clôture, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
- Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.

Les piscines devront respecter une distance minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative ; leur construction sur limite est interdite.

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

*En opposition à l'article R. 123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.*

Une distance d'au moins trois mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement. Cette distance ne s'applique pas aux annexes et aux piscines.

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

Le Coefficient d'Emprise au Sol\* (C.E.S.) est fixé à 0,70.

Les annexes seront limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.

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

La hauteur maximale des constructions, sauf équipements publics, mesurée à l'égout de toit, est limitée à :

- 10 mètres dans le secteur Ua,
- 3,5 mètres pour les annexes.

## **Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables**

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

### **DISPOSITIONS GENERALES**

#### **Prescription d'intégration**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Les éléments architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.

#### **L'implantation**

**L'implantation de la construction** devra respecter la topographie existante avant la construction.

**Les exhaussements ou affouillements** seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne devront pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente, inférieur à 10 %, sauf dans les secteurs affectés par des risques d'inondation ou de crue notamment. Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes). Dans ce dernier cas, cette limite est portée à 0,80 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages.



La pente des talus ne doit pas excéder + 40 % par rapport à la pente naturelle du terrain avant travaux. Les talus devront être plantés. Les enrochements sont limités à 2 mètres de hauteur.

### **Façades et murs**

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

Les couleurs des enduits doivent respecter le nuancier présenté en Mairie.

La couleur blanche est interdite.

Les imitations peintes de matériaux sont interdites.

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

Les revêtements ou surfaces en bois ne devront pas dépasser 40 % de la surface totale des façades. Ils devront être teintés, vernis ou lasurés suivant le nuancier exposé en mairie.

**Les annexes à l'habitation** devront être traitées en harmonie avec la construction principale ou en bois.

### **Les toitures**

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 30 % et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Dans le secteur Ua, le faîtage sera prioritairement parallèle à la voie ou à une des voies pour les parcelles situées en angle de rues, ou éventuellement perpendiculaire, en cohérence avec les orientations des constructions voisines.

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans. Peuvent être couverts d'un seul pan :

- les extensions,
- les annexes construites en limite séparative, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m.

En cas de restauration et extension mesurée, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses végétalisées, aux vérandas (ou autres éléments vitrés) et aux annexes inférieures à 10 m<sup>2</sup>, ainsi qu'aux toitures-terrasses à conditions qu'elles soient :

- utilisables (espace accessible et aménagé, de vie extérieure),
- partielles d'une surface inférieure à 30 % de l'ensemble de la surface couverte,
- totales ou partielles avec plus de 80 %, sous condition d'être végétalisées et intégrées à la composition architecturale du projet et à son environnement.

Les toitures seront de couleur à dominante rouge pouvant être nuancée ou vieillie et d'aspect mat, conformément au nuancier présenté en Mairie.

**Les débords de toitures** devront être au minimum de 0,40 mètre sauf pour les constructions sur limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

La réalisation d'éléments de couverture ou de parois translucides pourra être autorisée sous réserve de s'intégrer à la construction principale. La couverture vitrée pourra alors avoir une pente et des débords autres que ceux demandés précédemment.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, etc. .), ou fenêtres de toit doivent être intégrés à la pente de toit.

### **Cheminées**

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

### **Ouvertures**

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

Les surfaces vitrées continues ne devront pas dépasser 40 % de la surface principale de la façade.

### **Les clôtures**

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur totale de 1,80 mètre. Elles seront constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple incluant un minimum de 20 % d'ouverture. Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit. Toutefois, sur une longueur au plus de 4 mètres, portée à 6 mètres au droit d'une piscine, un dispositif occultant est admis à condition d'être en harmonie avec le traitement de la limite séparative dans lequel il s'insère. Les clôtures devront être traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant.

Les murets et murs seront pleins et de hauteur régulière sauf pour des raisons de topographie. Ils devront être obligatoirement enduits sauf si réalisés en pierre. Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et le site environnant.

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et/ou la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions...).

### **Equipements publics**

Les dispositions du présent article pourront être adaptées pour des équipements publics dans un objectif d'image signal ou repère.

### **Les boîtes aux lettres et coffrets techniques**

Les boîtes aux lettres et autres coffrets techniques notamment liés au raccordement aux réseaux seront intégrés au dispositif de clôture.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'implantation des boîtes aux lettres sera intégrée à la conception du projet.

### **Les antennes et autres installations techniques**

Les antennes et appareils de télécommunications devront être placés de façon discrète par rapport aux perceptions depuis le domaine public, ainsi que toutes autres installations techniques.

### **CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ANCIENNES (BATIMENTS ANTERIEURS A 1930)**

Les bâtiments repérés au plan de zonage et identifiés « éléments bâtis remarquables du paysage » doivent être préservés et gérés de façon à conserver leur aspect initial. Sont notamment interdites toute modification de la volumétrie et de la composition des façades donnant sur l'espace public.

Pour ces bâtiments ainsi que ceux non identifiés mais anciens et caractéristiques d'une architecture traditionnelle, notamment ceux appartenant à un secteur classé d'Élément Urbain Remarquable du Paysage, leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux, trois ou quatre pans sans accident (chien-assis, jacobines...) sauf les petites lucarnes et les ouvertures dans le même pan (type vélux) avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles.

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

Les couleurs doivent respecter le nuancier présenté en Mairie.

Les éléments traditionnels et les maçonneries en pierres doivent être sauvegardés et mis en valeur.

## **ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE**

Les dispositions énoncées dans cet article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (toitures-terrasses végétalisées, forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

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

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple : toiture donnant sur cour, masqué visuellement par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc...).

## **Article Ua 12 – Stationnement**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Il est exigé pour les automobiles :

- Pour les constructions à usage de logement (hors locatif social) :
  - une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher **créée ou existante** sans qu'il ne puisse être exigé plus de 2 places par logement.

En cas d'impossibilité technique démontrée, et en cas d'aménagement d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, la présente disposition sera adaptée avec, au minimum, le maintien des places existantes et la création, autant que possible, de places complémentaires en cohérence avec l'importance du projet. Un nombre de places supérieur à celui existant ne sera imposé que lorsque le projet visera à produire au moins deux logements.

- une place supplémentaire banalisée\* pour 3 lots ou 3 logements.
- Pour les constructions à usage de logement comprises dans un programme de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, commerces et hébergement, une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher toutes surfaces comprises,
- Pour les constructions d'activités artisanales, une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher toutes surfaces comprises,

Il est exigé, pour tout projet de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher créés et d'au moins 4 logements ou à usage de bureaux, un local ou emplacement couvert affecté aux vélos. D'une surface de plancher au moins égale à 8 m<sup>2</sup>, il sera dimensionné selon les besoins de l'opération, spécialement aménagé à cet effet, et réalisé dans l'enceinte du bâtiment.

Il est recommandé d'envisager en priorité l'aménagement de stationnements en sous-sol.

## Article Ua 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente et servir pour la gestion des eaux pluviales.

Sont interdits les gazons synthétiques et surfaces en textile vert sauf pour les équipements publics.

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de **15 % d'espaces plantés**, d'un seul tenant sauf en cas d'impossibilité démontrée, et comporter des arbres de haute tige et des arbustes.

Pour les opérations d'ensemble de plus de trois lots ou logements, l'autorité qui délivre le permis de construire ou d'aménager peut exiger la réalisation par le constructeur d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Outre les dispositions du précédent paragraphe, des espaces communs végétalisés doivent être réalisés. **Leur superficie doit être au moins égale à 20 % du terrain d'assiette de l'opération et d'un seul tenant. Toutefois, pour un terrain d'assiette d'au moins 2000 m<sup>2</sup>, plusieurs espaces communs végétalisés peuvent être admis dès lors que l'un est aménagé sur 400 m<sup>2</sup> au moins. Cet espace** doit constituer un élément important et visible dans la composition urbaine de l'ensemble, planté d'arbres et arbustes pour moitié au moins. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable pour les opérations d'ensemble de moins de **5 6** lots ou logements.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques.

La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

Dans les zones de stationnement aménagées en aérien (sauf en toiture-terrasse), il est exigé un arbre de haute tige pour cinq places de stationnement.

Les haies, parc ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage au document graphique sont conservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces éléments paysagers. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

## **SECTION III – Autres obligations**

### **Article Ua 14 - Performances énergétiques et environnementales**

#### **Limitation de l'imperméabilisation des sols**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum. L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Pour cette surface minimale, sont notamment considérées comme espaces perméables :

- les surfaces végétalisées,
- les surfaces minérales dont les revêtements laissent traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration),
- la surface d'une toiture végétalisée, pouvant être affectée par un coefficient spécifique prenant en compte leur perméabilité théorique liée au traitement des surfaces.

Pour les constructions existantes non conformes avec cette disposition, une dérogation pourrait être admise sous réserve de prescriptions particulières telles que des plantations d'arbres et/ou arbustes en pleine terre, la récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'une utilisation domestique, etc.

#### **Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif**

Pour tout projet comprenant au moins trois lots ou trois logements, il est exigé un local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif. Il devra être implanté en bordure du domaine public.

Sa conception sera intégrée à la composition architecturale et/ou urbaine et prendra en compte sa perception depuis l'espace public et les contraintes de collecte. Dans le cas d'un emplacement, il est exigé que sa délimitation soit traitée par un mur ou système occultant d'une hauteur de 0,30 mètre supérieure à celle des bacs et conteneurs.

De plus, il pourra être demandé la création d'un ou plusieurs espaces collectifs enterrés de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, selon les normes et directives définies par l'EPCI en charge de la collecte des ordures ménagères.

## **Article Ua 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

## **Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub « à vocation mixte »**

La zone Ub correspond aux zones urbaines d'extension de plus faible densité, immédiatement constructible. C'est une zone à vocation principale d'habitat ou d'équipements publics. Elle comprend aussi bien des habitations que des bureaux, des services et des activités compatibles avec cette vocation principale.

Les secteurs concernés par une « orientation d'aménagement et de programmation » sont indiqués par un indice OA suivant le nom de la zone.

**Il est rappelé que :**

- **le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation Brévenne Turdine constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone à risque de se reporter au PPRNi et d'appliquer le règlement correspondant,**
- **la carte des aléas, établie par Alp'Géorisques en octobre 2013 et présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales,**
- **la carte aléa retrait-gonflement des argiles présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques de retrait/gonflement des argiles justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après, le soient sous conditions et sous respect de prescriptions.**

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels,** les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont interdits :

1. Les terrains de camping et de caravanage.
2. Les terrains de stationnement de caravanes et garages collectifs de caravanes.
3. Les habitations légères et résidences mobiles de loisirs.
4. Les dépôts de véhicules.
5. Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public.

6. Les constructions et installations industrielles.
7. Les commerces,
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
9. Les constructions et installations liées et nécessaires à une nouvelle exploitation agricole.
10. Les entrepôts.
11. Les constructions, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui ont pour effet de créer une emprise au sol et/ou une surface de plancher inférieure ou égale à deux mètres carrés.
12. L'implantation de pylônes et d'antennes, excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
13. Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est supérieure à soixante-trois mille volts.
14. Les installations classées soumises à autorisation sauf celles mentionnées à l'article U 2.
16. Les démolitions et surélévations des bâtiments à préserver identifiés « éléments bâtis remarquables » (repérés en pièce « annexe 4.2a »), ~~ainsi que leurs extensions sauf pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.~~
15. Les démolitions et surélévations des constructions principales concernées par un « ensemble urbain remarquable » (repérés en pièce « annexe 4.2a »).

## **Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

*En opposition à l'article R. 123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.*

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, sauf celles interdites à l'article U 1, ou admises sous conditions particulières suivantes :

1. Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions, extensions et installations sous condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées :
  - à usage d'artisanat, de bureaux et d'hébergement,
  - à usage agricole sous réserve d'être liées et nécessaires à une exploitation agricole existante.



3. Les modifications de façades et les extensions des bâtiments à préserver, implantés dans un « ensemble urbain remarquable » (repérés en pièce « annexe 4.2a »), sous réserve de sauvegarder les caractéristiques originelles du bâtiment et/ou de l'îlot, et en particulier que les extensions se situent à l'arrière de la construction principale par rapport à la rue.
4. Dans les secteurs identifiant des « éléments naturels remarquables du paysage », sous réserve d'être liée à l'habitation, seules sont admises :
  - les annexes limitées à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total,
  - les piscines.
5. Les démolitions sous réserve d'un permis de démolir.
6. **Dans les secteurs Ub<sub>OA1</sub> et Ub<sub>OA2</sub>**, concerné par une « orientation d'aménagement et de programmation », les aménagements et constructions devront respecter les schémas et principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (pièce 3).
7. **Dans le secteur Ub<sub>OA2</sub>**, défini également « secteurs de mixité sociale »\*, les aménagements et constructions devront respecter la servitude liée au programme de logements à réaliser conformément au « carnet des secteurs de mixité sociale » (pièce « annexe 4.1a »).

## SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

### Article Ub 3 – Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

#### Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant 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.

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

Les accès\* automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement\* ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public pour deux véhicules légers et présenter une pente inférieure à 5 % (5 mètres x 5 mètres ou 10 mètres x 2,5 mètres).

Toutefois, pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture et pour des raisons techniques liées à la configuration du terrain ou d'urbanisme (ensemble urbain), des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Voirie**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou dès lors que le terrain n'est pas contigu sur une longueur au moins égale à 4 mètres à une voie publique ou privée directement ou par une servitude.

Les voies en impasse seront aménagées avec une plate-forme de retournement minimum, dimensionnée par rapport à l'importance de l'opération, permettant aux services publics ou collectifs de faire aisément demi-tour.

Les voiries\* nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.

Elles comprendront obligatoirement un espace dédié aux piétons d'une largeur au moins égale à 1,40 mètre pour toute opération de plus de cinq logements. Cet espace minimum devra correspondre au besoin du projet (élargissement et/ou implantation de part et d'autre de la chaussée).

Dans le cas d'une voirie partagée entre les différents usages, les aménagements devront prendre en compte cette particularité. Le projet devra justifier des moyens mis en œuvre pour assurer la sécurité des piétons notamment.

## **Article Ub 4 - Desserte par les réseaux**

### ***I - Alimentation en eau***

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

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### ***II - Assainissement***

#### **1 - Eaux usées**

En zone définie en assainissement collectif, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Les locaux, abris et emplacements des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif seront raccordés au réseau ou dispositif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, sera, en tant que de besoin, assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

## **2 - Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle, de l'unité foncière ou de l'opération, soit par infiltration, soit par rétention si le sol ne permet pas l'infiltration. Au besoin, un traitement préalable sera mis en œuvre pour assurer la qualité des rejets. Cette disposition est applicable pour tout projet (extension, création nouvelle d'un bâtiment ou imperméabilisation du sol) d'une emprise supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales s'effectuera dans les eaux de surface ou dans le réseau séparatif de collecte des eaux pluviales, lorsqu'ils existent. Dans ce cas un dispositif de rétention doit compenser l'imperméabilisation afin d'obtenir une restitution de l'eau suivant un débit limité qui ne pourra être supérieur au débit avant le projet.

L'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics conformément à la réglementation en vigueur, est recommandée. D'autres prescriptions techniques particulières pourront être imposées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Le raccordement au réseau de collecte public d'eaux pluviales ne sera autorisé ou prescrit que ponctuellement au regard des contraintes du terrain, notamment la présence de risques de glissement de terrain, la densité du bâti...

## **3 - Eaux de vidange des piscines**

La gestion des eaux de vidange des piscines\* doit être réalisée à l'échelle de la parcelle, de l'unité foncière ou de l'opération. L'infiltration après élimination naturelle des produits de traitement est à privilégier. Les eaux de vidange des piscines ne sont admises au réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel que de manière exceptionnelle après avis technique du service, elles sont strictement interdites dans le réseau d'eaux usées.

## **III - Electricité**

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, doivent être établis en souterrain.

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

Non réglementé.

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

*En opposition à l'article R. 123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.*

### **6.1. Règles générales**

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres en Ub par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Le recul minimum des piscines est fixé à 3 mètres.

### **6.2. Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
  - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble (aménagement et/ou surélévation),
  - pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.).
- Afin de favoriser une cohérence urbaine (alignement des façades), une implantation différente pourra être admise pour un bâtiment à construire en mitoyenneté d'un bâtiment existant sur la parcelle voisine sous réserve d'un recul identique.
- Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
- L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et d'annexes sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossées à un système de clôture, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

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

*En opposition à l'article R. 123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.*

### **7.1. Règles générales**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

#### **Cas des constructions sur limite**

**Dans le secteur Ub**, la construction sur une seule des limites séparatives est autorisée lorsqu'il s'agit d'annexes de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum dont la hauteur ne dépasse pas 3,20 mètres sur limite à l'égout de toit et la longueur soit inférieure à 6 mètres sur limite.

### **7.2. Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
  - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble (emprise et hauteur),
  - pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante ou sur limite séparative le cas échéant) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, etc.).
- L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à 2 mètres pour être adossés à un système de clôture, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
- Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.

Les piscines devront respecter une distance minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative ; leur construction sur limite est interdite.

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

*En opposition à l'article R. 123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.*

Une distance d'au moins trois mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement. Cette distance ne s'applique pas aux annexes et aux piscines.

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

Le Coefficient d'Emprise au Sol\* (C.E.S.) est fixé à 0,40.

Les annexes seront limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.

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

La hauteur maximale des constructions, sauf équipements publics, mesurée à l'égout de toit, est limitée à :

- 7 mètres dans les secteurs Ub,
- 3,5 mètres pour les annexes.

## **Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables**

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

### **DISPOSITIONS GENERALES**

#### **Prescription d'intégration**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Les éléments architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.

#### **L'implantation**

**L'implantation de la construction** devra respecter la topographie existante avant la construction.

**Les exhaussements ou affouillements** seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne devront pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente, inférieur à 10 %, sauf dans les secteurs affectés par des risques d'inondation ou de crue notamment. Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes). Dans ce dernier cas, cette limite est portée à 0,80 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages.

La pente des talus ne doit pas excéder + 40 % par rapport à la pente naturelle du terrain avant travaux. Les talus devront être plantés. Les enrochements sont limités à 2 mètres de hauteur.

## **Façades et murs**

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

Les couleurs des enduits doivent respecter le nuancier présenté en Mairie.

La couleur blanche est interdite.

Les imitations peintes de matériaux sont interdites.

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

Les revêtements ou surfaces en bois ne devront pas dépasser 40 % de la surface totale des façades. Ils devront être teintés, vernis ou lasurés suivant le nuancier exposé en mairie.

**Les annexes à l'habitation** devront être traitées en harmonie avec la construction principale ou en bois.

## **Les toitures**

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 30 % et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans. Peuvent être couverts d'un seul pan :

- les extensions,
- les annexes construites en limite séparative, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m.

En cas de restauration et extension mesurée, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses végétalisées, aux vérandas (ou autres éléments vitrés) et aux annexes inférieures à 10 m<sup>2</sup>, ainsi qu'aux toitures-terrasses à conditions qu'elles soient :

- utilisables (espace accessible et aménagé, de vie extérieure),
- partielles d'une surface inférieure à 30 % de l'ensemble de la surface couverte,
- totales ou partielles avec plus de 80 %, sous condition d'être végétalisées et intégrées à la composition architecturale du projet et à son environnement.

Les toitures seront de couleur à dominante rouge pouvant être nuancée ou vieillie et d'aspect mat, conformément au nuancier présenté en Mairie.

**Les débords de toitures** devront être au minimum de 0,40 mètre sauf pour les constructions sur limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

La réalisation d'éléments de couverture ou de parois translucides pourra être autorisée sous réserve de s'intégrer à la construction principale. La couverture vitrée pourra alors avoir une pente et des débords autres que ceux demandés précédemment.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, etc.), ou fenêtres de toit doivent être intégrés à la pente de toit.

## **Cheminées**

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

## **Ouvertures**

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

Les surfaces vitrées continues ne devront pas dépasser 40 % de la surface principale de la façade.

## **Les clôtures**

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur totale de 1,80 mètre. Elles seront constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple incluant un minimum de 20 % d'ouverture. Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit. Toutefois, sur une longueur au plus de 4 mètres, portée à 6 mètres au droit d'une piscine, un dispositif occultant est admis à condition d'être en harmonie avec le traitement de la limite séparative dans lequel il s'insère. Les clôtures devront être traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant.

Les murets et murs seront pleins et de hauteur régulière sauf pour des raisons de topographie. Ils devront être obligatoirement enduits sauf si réalisés en pierre. Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et le site environnant.

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et/ou la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions...).

## **Equipements publics**

Les dispositions du présent article pourront être adaptées pour des équipements publics dans un objectif d'image signal ou repère.

## **Les boîtes aux lettres et coffrets techniques**

Les boîtes aux lettres et autres coffrets techniques notamment liés au raccordement aux réseaux seront intégrés au dispositif de clôture.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'implantation des boîtes aux lettres sera intégrée à la conception du projet.

## **Les antennes et autres installations techniques**

Les antennes et appareils de télécommunications devront être placés de façon discrète par rapport aux perceptions depuis le domaine public, ainsi que toutes autres installations techniques.

## **CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ANCIENNES (BATIMENTS ANTERIEURS A 1930)**

Les bâtiments repérés au plan de zonage et identifiés « éléments bâtis remarquables du paysage » doivent être préservés et gérés de façon à conserver leur aspect initial. Sont notamment interdites toute modification de la volumétrie et de la composition des façades donnant sur l'espace public.

Pour ces bâtiments ainsi que ceux non identifiés mais anciens et caractéristiques d'une architecture traditionnelle, notamment ceux appartenant à un secteur classé d'Élément Urbain Remarquable du Paysage, leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux, trois ou quatre pans sans accident (chien-assis, jacobines...) sauf les petites lucarnes et les ouvertures dans le même pan (type vélux) avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.



Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles.

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

Les couleurs doivent respecter le nuancier présenté en Mairie.

Les éléments traditionnels et les maçonneries en pierres doivent être sauvegardés et mise en valeur.

## **ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE**

Les dispositions énoncées dans cet article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (toitures-terrasses végétalisées, forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

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

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple : toiture donnant sur cour, masqué visuellement par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc...).

## **Article Ub 12 – Stationnement**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Il est exigé pour les automobiles :

- Pour les constructions à usage de logement (hors locatif social) :
  - une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher **créée ou existante** sans qu'il ne puisse être exigé plus de 2 places par logement.
  - une place supplémentaire banalisée\* pour 3 lots ou 3 logements.
- Pour les constructions à usage de logement comprises dans un programme de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux et hébergement, une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher toutes surfaces comprises,
- Pour les constructions d'activités artisanales, une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher toutes surfaces comprises,

Il est exigé, pour tout projet de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher créés et d'au moins 4 logements ou à usage de bureaux, un local ou emplacement couvert affecté aux vélos. D'une surface de plancher au moins égale à 8 m<sup>2</sup>, il sera dimensionné selon les besoins de l'opération spécialement aménagé à cet effet, et réalisé dans l'enceinte du bâtiment.

Il est recommandé d'envisager en priorité l'aménagement de stationnements en sous-sol.

## **Article Ub 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.


Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente et servir pour la gestion des eaux pluviales.

Sont interdits les gazons synthétiques et surfaces en textile vert sauf pour les équipements publics.

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 30 % **d'espaces plantés**, d'un seul tenant sauf en cas d'impossibilité démontrée, et comporter des arbres de haute tige et des arbustes.

Pour les opérations d'ensemble de plus de trois lots ou logements, l'autorité qui délivre le permis de construire ou d'aménager peut exiger la réalisation par le constructeur d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Outre les dispositions du précédent paragraphe, des espaces communs végétalisés doivent être réalisés. **Leur superficie doit être au moins égale à 20 % du terrain d'assiette de l'opération et d'un seul tenant. Toutefois, pour un terrain d'assiette d'au moins 2000 m<sup>2</sup>, plusieurs espaces communs végétalisés peuvent être admis dès lors que l'un est aménagé sur 400 m<sup>2</sup> au moins. Cet espace** doit constituer un élément important et visible dans la composition urbaine de l'ensemble, planté d'arbres et arbustes pour moitié au moins. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable pour les opérations d'ensemble de moins de  **6** lots ou logements.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques.

La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

Dans les zones de stationnement aménagées en aérien (sauf en toiture-terrasse), il est exigé un arbre de haute tige pour cinq places de stationnement.

Les haies, parc ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage au document graphique sont conservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces éléments paysagers. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

## **SECTION III – Autres obligations**

### **Article Ub 14 - Performances énergétiques et environnementales**

#### **Limitation de l'imperméabilisation des sols**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum. L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

En zone Ub, il est exigé 30 % minimum d'espaces perméables\* proportionnelle à la surface du terrain du projet ou de l'opération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Pour cette surface minimale, sont notamment considérées comme espaces perméables :

- les surfaces végétalisées,
- les surfaces minérales dont les revêtements laissent traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration),
- la surface d'une toiture végétalisée, pouvant être affectés par un coefficient spécifique prenant en compte leur perméabilité théorique liée au traitement des surfaces.

Pour les constructions existantes non conformes avec cette disposition, une dérogation pourrait être admise sous réserve de prescriptions particulières telles que des plantations d'arbres et/ou arbustes en pleine terre, la récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'une utilisation domestique, etc.

#### **Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif**

Pour tout projet comprenant au moins trois lots ou trois logements, il est exigé un local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif. Il devra être implanté en bordure du domaine public.

Sa conception sera intégrée à la composition architecturale et/ou urbaine et prendra en compte sa perception depuis l'espace public et les contraintes de collecte. Dans le cas d'un emplacement, il est exigé que sa délimitation soit traitée par un mur ou système occultant d'une hauteur de 0,30 mètre supérieure à celle des bacs et conteneurs.

De plus, il pourra être demandé la création d'un ou plusieurs espaces collectifs enterrés de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, selon les normes et directives définies par l'EPCI en charge de la collecte des ordures ménagères.

### **Article Ub 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

## **Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue « à vocation d'équipement »**

La zone Ue est réservée au développement des équipements publics ou aux services publics.

**Il est rappelé que :**

- **le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation Brévenne Turdine constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone à risque de se reporter au PPRNi et d'appliquer le règlement correspondant,**
- **la carte des aléas, établie par Alp'Géorisques en octobre 2013 et présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales,**
- **la carte aléa retrait-gonflement des argiles présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques de retrait/gonflement des argiles justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après, le soient sous conditions et sous respect de prescriptions.**

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont interdits :

1. Les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements publics.
2. Les terrains de camping et de caravanage.
3. Les terrains de stationnement de caravanes et garages collectifs de caravanes.
4. Les habitations légères et résidences mobiles de loisirs.
5. Les dépôts de véhicules.
6. Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières,

8. L'implantation de pylônes et d'antennes, excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
9. Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est supérieure à soixante-trois mille volts.

## **Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont admis sous conditions d'être compatibles avec la vocation et/ou l'aménagement de la zone à terme :

1. Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions et installations à destination d'équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les clôtures.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ue 3 – Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant 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.

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

#### **Voirie**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou dès lors que le terrain n'est pas contigu sur une longueur au moins égale à 4 mètres à une voie publique ou privée directement ou par une servitude.

Les voies en impasse seront aménagées avec une plate-forme de retournement minimum, dimensionnée par rapport à l'importance de l'opération, permettant aux services publics ou collectifs de faire aisément demi-tour.

Les voiries\* nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.

Elles comprendront obligatoirement un espace dédié aux piétons d'une largeur au moins égale à 1,40 mètre pour toute opération de plus de cinq logements. Cet espace minimum devra correspondre au besoin du projet (élargissement et/ou implantation de part et d'autre de la chaussée).

Dans le cas d'une voirie partagée entre les différents usages, les aménagements devront prendre en compte cette particularité. Le projet devra justifier des moyens mis en œuvre pour assurer la sécurité des piétons notamment.

## **Article Ue 4 - Desserte par les réseaux**

### ***I - Alimentation en eau***

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

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### ***II - Assainissement***

#### **1 - Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

Les locaux, abris et emplacements des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif seront raccordés au réseau ou dispositif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, sera, en tant que de besoin, assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### **2 - Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle, de l'unité foncière ou de l'opération, soit par infiltration, soit par rétention si le sol ne permet pas l'infiltration. Au besoin, un traitement préalable sera mis en œuvre pour assurer la qualité des rejets. Cette disposition est applicable pour tout projet (extension, création nouvelle d'un bâtiment ou imperméabilisation du sol) d'une emprise supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales s'effectuera dans les eaux de surface ou dans le réseau séparatif de collecte des eaux pluviales, lorsqu'ils existent. Dans ce cas un dispositif de rétention doit compenser l'imperméabilisation afin d'obtenir une restitution de l'eau suivant un débit limité qui ne pourra être supérieur au débit avant le projet.

L'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple est recommandée. D'autres prescriptions techniques particulières pourront être imposées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

### **III - Electricité**

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, doivent être établis en souterrain.

## **Article Ue 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

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

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

Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer avec un recul minimum de 5 mètres.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une ou plus des limites séparatives lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 mètres.

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

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol\* (C.E.S.).

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

Non réglementé

## **Article Ue 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables**

L'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (TITRE I) demeure applicable.

Le projet pourra être refusé si le projet ne s'intègre pas dans son environnement, notamment s'il n'assure pas la qualité globale urbaine, architecturale et paysagère de l'ensemble de la zone.

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions telles que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons, béton grossier, etc.) exception faite pour le béton "brut de décoffrage" à condition que sa qualité, la qualité de sa mise en œuvre et de son coffrage, aient été recherchées en vue de cet aspect, mais aussi pour d'autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des terrains.

Les clôtures\* doivent présenter une unité d'ensemble à l'intérieur de la zone et respecter le milieu environnant urbain, agro-naturel ou naturel. Elles sont constituées préférentiellement de grillage en treillis soudé à maille orthogonale sans maçonnerie apparente. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuillage caduque. Les canisses et autres systèmes occultants rapportés sur une clôture\* à claire-voie sont interdits.



Les murs en maçonnerie pleine toute hauteur peuvent être autorisés à condition d'être réalisés en matériaux de bonne qualité et d'aspect fini comme indiqué ci-dessus pour marquer des points particuliers (entrée, angle de parcelle, ...) ou masquer des zones techniques (livraisons, stockage des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif...).

D'autres clôtures\* peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité, liées à l'activité.

## **Article Ue 12 – Stationnement**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, y compris le stationnement lié aux opérations de chargement et déchargement.

Il est recommandé d'envisager en priorité l'aménagement de stationnements en sous-sol.

## **Article Ue 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente et servir pour la gestion des eaux pluviales.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques.

La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

Dans les zones de stationnement aménagées en aérien (sauf en toiture-terrasse), il est exigé un arbre de haute tige pour cinq places de stationnement.

## **SECTION III – Autres obligations**

### **Article Ue 14 - Performances énergétiques et environnementales**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

### **Article Ue 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

## Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

Il s'agit d'une zone équipée réservée aux activités économiques.

Il est rappelé que :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation Brévenne Turdine constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone à risque de se reporter au PPRNi et d'appliquer le règlement correspondant,
- la carte des aléas, établie par Alp'Géorisques en octobre 2013 et présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales,
- la carte aléa retrait-gonflement des argiles présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques de retrait/gonflement des argiles justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après, le soient sous conditions et sous respect de prescriptions,
- dans les bandes de servitude liées aux canalisations de transport de matières dangereuses, les dispositions définies au Chapitre II du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.

### SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

**Dans les bandes de servitude**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont interdits :

1. Les affouillements ou exhaussements de sol\* qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les terrains de camping et de caravanage
3. Les terrains de stationnement de caravanes et garages collectifs de caravanes.
4. Les dépôts de véhicules, sauf si lié à une occupation admise dans la zone.
5. Les résidences mobiles de loisirs.

6. Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public.
7. Les constructions et installations à usage agricole.
8. Les constructions à usage d'habitation.
9. Les constructions et installations à usage de commerces et d'hébergement hôtelier.

## **Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

**Dans les bandes de servitude**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans la mesure où elles sont compatibles avec leur proche environnement urbain et/ou naturel :

1. Les constructions et les lotissements à usage d'activité artisanale et industrielle, de bureaux.
2. Les aires de dépôt, de stockage ou stationnement sous réserve d'être dissimulées des perceptions visuelles extérieures en particulier depuis les voiries.
3. Les constructions et installations à destination d'équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les aires de jeux et de sports lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone.
5. Les clôtures.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ui 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement, pouvant être porté à 10 mètres en fonction de la nature de l'activité, ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public.

## **Voirie**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire demi-tour.

## **Article Ui 4 - Desserte par les réseaux**

### **I - Alimentation en eau**

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

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

### **II - Assainissement**

#### **1 - Eaux résiduaires industrielles**

Les constructions et installations industrielles ne doivent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### **2. - Eaux usées domestiques**

En zone définie en assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Les locaux, abris et emplacements des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif seront raccordés au réseau ou dispositif d'assainissement.

## **2 - Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle, de l'unité foncière ou de l'opération soit par infiltration, soit par rétention. Au besoin, un traitement préalable sera mis en œuvre pour assurer la qualité des rejets. Un dispositif de rétention doit compenser l'imperméabilisation de toute nouvelle construction ou de tout nouvel aménagement. Cette disposition est applicable pour tout projet (extension, création nouvelle d'un bâtiment ou imperméabilisation du sol) d'une emprise supérieure à 20 m².

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

La limitation de l'imperméabilisation des sols et l'utilisation des eaux pluviales de toiture, pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, est recommandée afin de réduire les incidences liées au rejet et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

## **III – Electricité**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

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

Non réglementé.

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

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

Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer avec un recul minimum de 5 mètres.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, cette marge entre lots de la zone Ui peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 mètres.

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

Non règlementé.

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

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 12 mètres hors tout.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ferroviaires.

## **Article Ui 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables**

L'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (TITRE I) demeure applicable.

Le projet pourra être refusé si le projet ne s'intègre pas dans son environnement, notamment s'il n'assure pas la qualité globale urbaine, architecturale et paysagère exigée sur l'ensemble de la zone d'activités.

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions telles que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons, béton grossier, etc.) exception faite pour le béton "brut de décoffrage" à condition que sa qualité, la qualité de sa mise en œuvre et de son coffrage, aient été recherchées en vue de cet aspect, mais aussi pour d'autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des terrains.

Les clôtures\* doivent présenter une unité d'ensemble à l'intérieur de la zone et respecter le milieu environnant urbain, agro-naturel ou naturel. Elles sont constituées préférentiellement de grillage en treillis soudé à maille orthogonale sans maçonnerie apparente. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuillage caduque. Les canisses et autres systèmes occultants rapportés sur une clôture\* à claire-voie sont interdits.

Les murs en maçonnerie pleine toute hauteur peuvent être autorisés à condition d'être réalisés en matériaux de bonne qualité et d'aspect fini comme indiqué ci-dessus pour marquer des points particuliers (entrée, angle de parcelle, ...) ou masquer des zones techniques (livraisons, stockage des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif...).

D'autres clôtures\* peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité, liées à l'activité.

**Les annexes, les dépôts et aires de stockage à l'air libre** ne doivent pas être implantés dans les parties de terrains visibles depuis les voiries limitrophes.

## Article Ui 12 - Stationnement

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, y compris le stationnement lié aux opérations de chargement et déchargement.

Il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande.

Pour les véhicules automobiles, sur la base de la surface de plancher totale toutes surfaces comprises, il est exigé :

- 1 emplacement pour 80 m<sup>2</sup> pour les entrepôts,
- 1 emplacement pour 40 m<sup>2</sup> pour les activités artisanales et industrielles,
- 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de bureaux.

Toutefois, sous réserve de justification, il pourra être tenu compte du nombre des personnels et des modalités de fonctionnement de l'entreprise.



Il est exigé un local ou emplacement couvert affecté aux vélos et spécialement aménagé à cet effet.

### **Article Ui 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement selon la palette végétale ci-dessous, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

En outre, doivent être réalisées ou maintenues :

- une bande végétalisée en bordure des voies animée par des séquences de haies ou de massifs arbustifs et arborescents composés avec plusieurs espèces buissonnantes disposées irrégulièrement dont une majorité à feuilles caduques,
- des plantations d'arbres-tiges sur les aires de stationnement à raison d'un arbre pour cinq places, sauf places aménagées en ouvrage.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Les arbres seront plantés à un minimum de 2 mètres des limites parcellaires.

## **SECTION III – Autres obligations**

### **Article Ui 14 - Performances énergétiques et environnementales**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

### **Article Ui 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU et AUI**

Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation, non constructibles en l'état actuel du PLU.

Les zones AU et AUI sont destinées respectivement à l'extension de la zone à vocation principale d'habitat sur Nuelles et au développement de la zone d'activités des Paltières.

Elles peuvent être urbanisées à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme. Dans ce cadre, les Orientations d'aménagement et de programmation les concernant pourront être inscrites ou précisées.

**Il est rappelé que :**

- **le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation Brévenne Turdine constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone à risque de se reporter au PPRNi et d'appliquer le règlement correspondant,**
- **la carte aléa retrait-gonflement des argiles présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques de retrait/gonflement des argiles justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après, le soient sous conditions et sous respect de prescriptions,**
- **dans les zones de dangers liées aux canalisations de transport de matières dangereuses, les dispositions définies au Chapitre II du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article AU-AUI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

**Dans les zones de dangers**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU2 sont interdites, notamment toute nouvelle construction et installation.

## **Article AU-AUI 2 - Occupations et utilisation du sol admises sous conditions particulières**

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

**Dans les zones de dangers**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont admis sous conditions d'être compatibles avec la vocation et/ou l'aménagement de la zone à terme :

1. Les petites constructions, installations, infrastructures ou ouvrages nécessaires à des équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les clôtures.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article AU-AUI 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

### **Article AU-AUI 4 - Desserte par les réseaux**

Non réglementé.

### **Article AU-AUI 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

## **Article AU-AUI 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article AU-AUI 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres hors tout.

La hauteur des clôtures\* est limitée à 2 mètres.

## **Article AU-AUI 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables**

L'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

**La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux** devra correspondre à un volume simple et s'inscrire dans le paysage environnant.

**L'implantation de la construction** devra respecter la topographie existante avant la construction.  
**Les exhaussements ou affouillements** seront limités à l'assise nécessaire à la construction.

**Les clôtures\*** doivent présenter une unité d'ensemble à l'intérieur de la zone et respecter le milieu environnant urbain ou agro-naturel.

## **Article AU-AUI 12 - Stationnement**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques.

## **Article AU-AUI 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

## **SECTION III - Autres obligations**

### **Article AU-AUI 14 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article AU-AUI 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **Chapitre II -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa**

Il s'agit de zones destinées principalement à l'habitation, nécessitant la réalisation d'équipements internes, qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par les « orientations d'aménagement et de programmation » le cas échéant, et par le règlement.

Les secteurs concernés par des « orientations d'aménagement et de programmation » sont indiqués par un indice <sub>OA</sub> suivant le nom de la zone.

**Il est rappelé que :**

- **le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation Brévenne Turdine constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone à risque de se reporter au PPRNi et d'appliquer le règlement correspondant,**
- **la carte des aléas, établie par Alp'Géorisques en octobre 2013 et présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales,**
- **la carte aléa retrait-gonflement des argiles présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques de retrait/gonflement des argiles justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après, le soient sous conditions et sous respect de prescriptions.**

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont interdits :

1. Les affouillements ou exhaussements de sol\* qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et ceux qui sont susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux.
2. Les terrains de camping et de caravanage.
3. Les terrains de stationnement de caravanes et garages collectifs de caravanes.
4. Les habitations légères et résidences mobiles de loisirs.
5. Les dépôts de véhicules.
6. Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public.

7. Les constructions et installations à usage agricole.
8. Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat et d'hébergement.
9. Les entrepôts.
10. Les constructions, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui ont pour effet de créer une emprise au sol et/ou une surface de plancher inférieure ou égale à deux mètres carrés.
11. L'implantation de pylônes et d'antennes, excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
12. Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est supérieure à soixante-trois mille volts.

## **Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

*En opposition à l'article R. 123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.*

Dans la mesure où elles sont compatibles avec leur proche environnement urbain et/ou naturel, sont admis sous conditions particulières :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de 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 nécessaires seront exécutés,
- si l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone ainsi que, **dans les secteurs** **OA**, les principes définis par les « Orientations d'aménagement et de programmation » (pièce n° 3 du PLU) :

1. Les constructions, extensions et installations à usage de bureaux et d'hébergement sous condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées.
2. **Dans les secteurs AUaOA6 et AUaOA11**, définis également « secteurs de mixité sociale »\*, les aménagements et constructions devront respecter la servitude liée au programme de logements à réaliser conformément au « carnet des secteurs de mixité sociale » (pièce « annexe 4.3 »).



## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article AUa 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour 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.

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

Les accès\* automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement\* ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public pour deux véhicules légers et présenter une pente inférieure à 5 % (5 mètres x 5 mètres ou 10 mètres x 2,5 mètres).

Toutefois, pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture et pour des raisons techniques liées à la configuration du terrain ou d'urbanisme (ensemble urbain), des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Voirie**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou dès lors que le terrain n'est pas contigu sur une longueur au moins égale à 4 mètres à une voie publique ou privée directement ou par une servitude.

Les voies en impasse seront aménagées avec une plate-forme de retournement minimum, dimensionnée par rapport à l'importance de l'opération, permettant aux services publics ou collectifs de faire aisément demi-tour.

Les voiries\* nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.

Elles comprendront obligatoirement un espace dédié aux piétons d'une largeur au moins égale à 1,40 mètre pour toute opération de plus de cinq logements. Cet espace minimum devra correspondre au besoin du projet (élargissement et/ou implantation de part et d'autre de la chaussée).

Dans le cas d'une voirie partagée entre les différents usages, les aménagements devront prendre en compte cette particularité. Le projet devra justifier des moyens mis en œuvre pour assurer la sécurité des piétons notamment.

## **Article AUa 4 - Desserte par les réseaux**

### ***I - Alimentation en eau***

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

### ***II - Assainissement***

#### **1 - Eaux usées**

En zone définie en assainissement collectif, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Les locaux, abris et emplacements des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif seront raccordés au réseau ou dispositif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, sera, en tant que de besoin, assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### **2 - Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle, de l'unité foncière ou de l'opération soit par infiltration, soit par rétention. Au besoin, un traitement préalable sera mis en œuvre pour assurer la qualité des rejets. Cette disposition est applicable pour tout projet (extension, création nouvelle d'un bâtiment ou imperméabilisation du sol) d'une emprise supérieure à 20 m².

Un dispositif de rétention doit compenser l'imperméabilisation de toute nouvelle construction ou de tout nouvel aménagement. Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

L'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics conformément à la réglementation en vigueur, est recommandée. D'autres prescriptions techniques particulières pourront être imposées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Le raccordement au réseau de collecte public d'eaux pluviales ne sera autorisé ou prescrit que ponctuellement au regard des contraintes du terrain, notamment la présence de risques de glissement de terrain, la densité du bâti...

### **3 - Eaux de vidange des piscines**

La gestion des eaux de vidange des piscines\* doit être réalisée à l'échelle de la parcelle, de l'unité foncière ou de l'opération. L'infiltration après élimination naturelle des produits de traitement est à privilégier. Les eaux de vidange des piscines ne sont admises au réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel que de manière exceptionnelle après avis technique du service, elles sont strictement interdites dans le réseau d'eaux usées.

### **III - Electricité**

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, doivent être établis en souterrain.

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

Non règlementé.

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

*En opposition à l'article R. 123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.*

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Le recul minimum des piscines est fixé à 3 mètres.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, ou tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et d'annexes sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossées à un système de clôture, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

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

*En opposition à l'article 123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.*

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

La construction sur la limite séparative peut être autorisée lorsqu'il s'agit d'annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,20 mètres sur limite et sous réserve de ne pas dépasser 10 mètres linéaires au total de l'ensemble des limites séparatives. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas de construction jointive à un bâtiment existant en limite (la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.

Les piscines devront respecter une distance minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative ; leur construction sur limite est interdite.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, notamment :

- Pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques.
- L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à 2 mètres pour être adossées à un système de clôture, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

Toutefois, cette marge entre lots peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

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

*En opposition à l'article R. 123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.*

Une distance d'au moins trois mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement. Cette distance ne s'applique pas aux annexes et aux piscines.

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

Le Coefficient d'Emprise au Sol\* (C.E.S.) est fixé à 0,50.

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

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toit, est limitée à 7 mètres et à 3,5 mètres pour les annexes.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

## **Article AUa 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables**

L'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

### **DISPOSITIONS GENERALES**

#### **Prescription d'intégration**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Les éléments architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.

#### **L'implantation**

**L'implantation de la construction** devra respecter la topographie existante avant la construction.

**Les exhaussements ou affouillements** seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne devront pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente, inférieur à 10 %, sauf dans les secteurs affectés par des risques d'inondation ou de crue notamment. Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 0,80 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages.

La pente des talus ne doit pas excéder + 40 % par rapport à la pente naturelle du terrain avant travaux. Les talus devront être plantés. Les enrochements sont limités à 2 mètres de hauteur.

#### **Façades et murs**

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

Les couleurs des enduits doivent respecter le nuancier présenté en Mairie.

La couleur blanche est interdite.

Les imitations peintes de matériaux sont interdites.

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

Les revêtements ou surfaces en bois ne devront pas dépasser 40 % de la surface totale des façades. Ils devront être teintés, vernis ou lasurés suivant le nuancier exposé en mairie.

**Les annexes à l'habitation** devront être traitées en harmonie avec la construction principale ou en bois.

## **Les toitures**

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 30 % et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans. Peuvent être couverts d'un seul pan :

- les extensions,
- les annexes construites en limite séparative, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses végétalisées, aux vérandas (ou autres éléments vitrés) et aux annexes inférieures à 10 m<sup>2</sup>, ainsi qu'aux toitures-terrasses à conditions qu'elles soient :

- utilisables (espace accessible et aménagé, de vie extérieure),
- partielles d'une surface inférieure à 30 % de l'ensemble de la surface couverte,
- totales ou partielles avec plus de 80 %, sous condition d'être végétalisées et intégrées à la composition architecturale du projet et à son environnement.

Les toitures seront de couleur à dominante rouge pouvant être nuancée ou vieillie et d'aspect mat, conformément au nuancier présenté en Mairie.

**Les débords de toitures** devront être au minimum de 0,40 mètre sauf pour les constructions sur limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

La réalisation d'éléments de couverture ou de parois translucides pourra être autorisée sous réserve de s'intégrer à la construction principale. La couverture vitrée pourra alors avoir une pente et des débords autres que ceux demandés précédemment.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, etc. .), ou fenêtres de toit doivent être intégrés à la pente de toit.

## **Cheminées**

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

## **Ouvertures**

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

Les surfaces vitrées continues ne devront pas dépasser 40 % de la surface principale de la façade.

## **Les clôtures**

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur totale de 1,80 mètre. Elles seront constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple incluant un minimum de 20 % d'ouverture. Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit. Toutefois, sur une longueur au plus de 4 mètres, portée à 6 mètres au droit d'une piscine, un dispositif occultant est admis à condition d'être en harmonie avec le traitement de la limite séparative dans lequel il s'insère. Les clôtures devront être traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant.

Les murets et murs seront pleins et de hauteur régulière sauf pour des raisons de topographie. Ils devront être obligatoirement enduits sauf si réalisés en pierre. Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et le site environnant.

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et/ou la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions...).

### **Equipements publics**

Les dispositions du présent article pourront être adaptées pour des équipements publics dans un objectif d'image signal ou repère.

### **Les boîtes aux lettres et coffrets techniques**

Les boîtes aux lettres et autres coffrets techniques notamment liés au raccordement aux réseaux seront intégrés au dispositif de clôture. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'implantation des boîtes aux lettres sera intégrée à la conception du projet.

### **Les antennes et autres installations techniques**

Les antennes et appareils de télécommunications devront être placés de façon discrète par rapport aux perceptions depuis le domaine public, ainsi que toutes autres installations techniques.

## **ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE**

Les dispositions énoncées dans cet article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (toitures-terrasses végétalisées, forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

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

## **Article AUa 12 - Stationnement**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Il est exigé pour les automobiles :

- Pour les constructions à usage de logement (hors locatif social) :
  - une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher **créée ou existante** sans qu'il ne puisse être exigé plus de 2 places par logement.
  - une place supplémentaire banalisée\* pour 3 lots ou 3 logements.

- Pour les constructions à usage de logement comprises dans un programme de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de commerces, une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher toutes surfaces comprises,

Toutefois, le nombre des places défini par les dispositions précédentes pourra être adapté en fonction des besoins lié à un projet d'hébergement spécifique (résidence seniors par exemple).

Il est exigé, pour tout projet de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher créés et d'au moins 4 logements, un local ou emplacement couvert affecté aux vélos. D'une surface de plancher au moins égale à 8 m<sup>2</sup>, il sera dimensionné selon les besoins de l'opération, et spécialement aménagé à cet effet, réalisé dans l'enceinte du bâtiment.

Il est recommandé d'envisager en priorité l'aménagement de stationnements en sous-sol.

Il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande.

## Article AUa 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente et servir pour la gestion des eaux pluviales.

Sont interdits les gazons synthétiques et surfaces en textile vert sauf pour les équipements publics.

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de **15 % d'espaces plantés**, d'un seul tenant sauf en cas d'impossibilité démontrée, et comporter des arbres de haute tige et des arbustes.

Pour les opérations d'ensemble de plus de trois lots ou logements, l'autorité qui délivre le permis de construire ou d'aménager peut exiger la réalisation par le constructeur d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Outre les dispositions du précédent paragraphe, des espaces communs végétalisés doivent être réalisés. **Leur superficie doit être au moins égale à 20 % du terrain d'assiette de l'opération et d'un seul tenant. Toutefois, pour un terrain d'assiette d'au moins 2000 m<sup>2</sup>, plusieurs espaces communs végétalisés peuvent être admis dès lors que l'un est aménagé sur 400 m<sup>2</sup> au moins. Cet espace** doit constituer un élément important et visible dans la composition urbaine de l'ensemble, planté d'arbres et arbustes pour moitié au moins. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable pour les opérations d'ensemble de moins de **5 6** lots ou logements.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques.



La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

Dans les zones de stationnement aménagées en aérien (sauf en toiture-terrasse), il est exigé un arbre de haute tige pour cinq places de stationnement.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Les arbres seront plantés à un minimum de 2 mètres des limites parcellaires.

## **SECTION III - Autres obligations**

### **Article AUa 14 - Performances énergétiques et environnementales**

#### **Limitation de l'imperméabilisation des sols**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum. L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Il est exigé 30 % minimum d'espaces perméables\* proportionnels à la surface du terrain du projet ou de l'opération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Pour cette surface minimale, sont notamment considérées comme espaces perméables :

- les surfaces végétalisées,
- les surfaces minérales dont les revêtements laissent traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration),
- la surface d'une toiture végétalisée, pouvant être affectés par un coefficient spécifique prenant en compte leur perméabilité théorique liée au traitement des surfaces.

#### **Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif**

Pour tout projet comprenant au moins trois lots ou trois logements, il est exigé un local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif. Il devra être implanté en bordure du domaine public.

Sa conception sera intégrée à la composition architecturale et/ou urbaine et prendra en compte sa perception depuis l'espace public et les contraintes de collecte. Dans le cas d'un emplacement, il est exigé que sa délimitation soit traitée par un mur ou système occultant d'une hauteur de 0,30 mètre supérieure à celle des bacs et conteneurs.

Il pourra, de plus, être demandé la création d'un ou plusieurs espaces collectifs enterrés de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, selon les normes et directives définies par l'EPCI en charge de la collecte des ordures ménagères.

## **Article AUa 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

## Chapitre III -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

Il s'agit de zones destinées principalement à l'habitation, nécessitant la réalisation d'équipements internes, qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par les « orientations d'aménagement et de programmation » le cas échéant, et par le règlement.

Les secteurs concernés par des « orientations d'aménagement et de programmation » sont indiqués par un indice OA suivant le nom de la zone.

**Il est rappelé que :**

- **le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation Brévenne Turdine constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone à risque de se reporter au PPRNi et d'appliquer le règlement correspondant,**
- **la carte des aléas, établie par Alp'Géorisques en octobre 2013 et présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales,**
- **la carte aléa retrait-gonflement des argiles présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques de retrait/gonflement des argiles justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après, le soient sous conditions et sous respect de prescriptions.**

## SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont interdits :

1. Les affouillements ou exhaussements de sol\* qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et ceux qui sont susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux.
2. Les terrains de camping et de caravanage.
3. Les terrains de stationnement de caravanes et garages collectifs de caravanes.
4. Les habitations légères et résidences mobiles de loisirs.
5. Les dépôts de véhicules.
6. Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public.

7. Les constructions et installations à usage agricole.
8. Les constructions à usage de commerces, d'industrie, d'artisanat et d'hébergement.
9. Les entrepôts.
10. Les constructions, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui ont pour effet de créer une emprise au sol et/ou une surface de plancher inférieure ou égale à deux mètres carrés.
11. L'implantation de pylônes et d'antennes, excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
12. Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est supérieure à soixante-trois mille volts.

## **Article AUb 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

*En opposition à l'article R. 123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.*

Dans la mesure où elles sont compatibles avec leur proche environnement urbain et/ou naturel, sont admis sous conditions particulières :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de 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 nécessaires seront exécutés,
- si l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone ainsi que, **dans les secteurs** **OA**, les principes définis par les « Orientations d'aménagement et de programmation » (pièce n° 3 du PLU) :

1. Les constructions, extensions et installations à usage de bureaux et d'hébergement sous condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées.
2. **Dans les secteurs AUb<sub>OA5</sub>, AUb<sub>OA7</sub>, AUb<sub>OA8</sub>, AUb<sub>OA9</sub>, AUb<sub>OA10</sub>, et AUb<sub>OA13</sub>**, définis également « secteurs de mixité sociale »\*, les aménagements et constructions devront respecter la servitude liée au programme de logements à réaliser conformément au « carnet des secteurs de mixité sociale » (pièce « annexe 4.3 »).

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article AUb 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour 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.

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

Les accès\* automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement\* ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public pour deux véhicules légers et présentés une pente inférieure à 5 % (5 mètres x 5 mètres ou 10 mètres x 2,5 mètres).

Toutefois, pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture et pour des raisons techniques liées à la configuration du terrain ou d'urbanisme (ensemble urbain), des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Voirie**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou dès lors que le terrain n'est pas contigu sur une longueur au moins égale à 4 mètres à une voie publique ou privée directement ou par une servitude.

Les voies en impasse seront aménagées avec une plate-forme de retournement minimum, dimensionnée par rapport à l'importance de l'opération, permettant aux services publics ou collectifs de faire aisément demi-tour.

Les voiries\* nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.

Elles comprendront obligatoirement un espace dédié aux piétons d'une largeur au moins égale à 1,40 mètre pour toute opération de plus de cinq logements. Cet espace minimum devra correspondre au besoin du projet (élargissement et/ou implantation de part et d'autre de la chaussée).

Dans le cas d'une voirie partagée entre les différents usages, les aménagements devront prendre en compte cette particularité. Le projet devra justifier des moyens mis en œuvre pour assurer la sécurité des piétons notamment.

## **Article AUb 4 - Desserte par les réseaux**

### ***I - Alimentation en eau***

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

### ***II - Assainissement***

#### **1 - Eaux usées**

En zone définie en assainissement collectif, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Les locaux, abris et emplacements des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif seront raccordés au réseau ou dispositif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, sera, en tant que de besoin, assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### **2 - Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle, de l'unité foncière ou de l'opération soit par infiltration, soit par rétention. Au besoin, un traitement préalable sera mis en œuvre pour assurer la qualité des rejets. Cette disposition est applicable pour tout projet (extension, création nouvelle d'un bâtiment ou imperméabilisation du sol) d'une emprise supérieure à 20 m².

Un dispositif de rétention doit compenser l'imperméabilisation de toute nouvelle construction ou de tout nouvel aménagement. Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

L'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics conformément à la réglementation en vigueur, est recommandée. D'autres prescriptions techniques particulières pourront être imposées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Le raccordement au réseau de collecte public d'eaux pluviales ne sera autorisé ou prescrit que ponctuellement au regard des contraintes du terrain, notamment la présence de risques de glissement de terrain, la densité du bâti...

### **3 - Eaux de vidange des piscines**

La gestion des eaux de vidange des piscines\* doit être réalisée à l'échelle de la parcelle, de l'unité foncière ou de l'opération. L'infiltration après élimination naturelle des produits de traitement est à privilégier. Les eaux de vidange des piscines ne sont admises au réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel que de manière exceptionnelle après avis technique du service, elles sont strictement interdites dans le réseau d'eaux usées.

### **III - Electricité**

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, doivent être établis en souterrain.

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

Non règlementé.

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

*En opposition à l'article R. 123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.*

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Le recul minimum des piscines est fixé à 3 mètres.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, ou tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et d'annexes sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossées à un système de clôture, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

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

*En opposition à l'article R. 123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.*

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

La construction sur une seule des limites séparatives est autorisée lorsqu'il s'agit d'annexes de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum dont la hauteur ne dépasse pas 3,20 mètres sur limite à l'égout de toit et la longueur soit inférieure à 6 mètres sur limite.

Les piscines devront respecter une distance minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative ; leur construction sur limite est interdite.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, notamment :

- Pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques.
- L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à 2 mètres pour être adossées à un système de clôture, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

Toutefois, cette marge entre lots peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

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

*En opposition à l'article R. 123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.*

Une distance d'au moins trois mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement. Cette distance ne s'applique pas aux annexes et aux piscines.

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

Le Coefficient d'Emprise au Sol\* (C.E.S.) est fixé à 0,40.



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

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toit, est limitée à 7 mètres et à 3,5 mètres pour les annexes.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

## **Article AUb 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables**

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

### **DISPOSITIONS GENERALES**

#### **Prescription d'intégration**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Les éléments architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.

#### **L'implantation**

**L'implantation de la construction** devra respecter la topographie existante avant la construction.

**Les exhaussements ou affouillements** seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne devront pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente, inférieur à 10 %, sauf dans les secteurs affectés par des risques d'inondation ou de crue notamment. Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 0,80 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages.

La pente des talus ne doit pas excéder + 40 % par rapport à la pente naturelle du terrain avant travaux. Les talus devront être plantés. Les enrochements sont limités à 2 mètres de hauteur.

#### **Façades et murs**

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

Les couleurs des enduits doivent respecter le nuancier présenté en Mairie.

La couleur blanche est interdite.

Les imitations peintes de matériaux sont interdites.

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

Les revêtements ou surfaces en bois ne devront pas dépasser 40 % de la surface totale des façades. Ils devront être teintés, vernis ou lasurés suivant le nuancier exposé en mairie.

**Les annexes à l'habitation** devront être traitées en harmonie avec la construction principale ou en bois.

## **Les toitures**

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 30 % et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans. Peuvent être couverts d'un seul pan :

- les extensions,
- les annexes construites en limite séparative, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses végétalisées, aux vérandas (ou autres éléments vitrés) et aux annexes inférieures à 10 m<sup>2</sup>, ainsi qu'aux toitures-terrasses à conditions qu'elles soient :

- utilisables (espace accessible et aménagé, de vie extérieure),
- partielles d'une surface inférieure à 30 % de l'ensemble de la surface couverte,
- totales ou partielles avec plus de 80 %, sous condition d'être végétalisées et intégrées à la composition architecturale du projet et à son environnement.

Les toitures seront de couleur à dominante rouge pouvant être nuancée ou vieillie et d'aspect mat, conformément au nuancier présenté en Mairie.

**Les débords de toitures** devront être au minimum de 0,40 mètre sauf pour les constructions sur limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

La réalisation d'éléments de couverture ou de parois translucides pourra être autorisée sous réserve de s'intégrer à la construction principale. La couverture vitrée pourra alors avoir une pente et des débords autres que ceux demandés précédemment.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, etc. .), ou fenêtres de toit doivent être intégrés à la pente de toit.

## **Cheminées**

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

## **Ouvertures**

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

Les surfaces vitrées continues ne devront pas dépasser 40 % de la surface principale de la façade.

## **Les clôtures**

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur totale de 1,80 mètre. Elles seront constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple incluant un minimum de 20 % d'ouverture. Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit. Toutefois, sur une longueur au plus de 4 mètres, portée à 6 mètres au droit d'une piscine, un dispositif occultant est admis à condition d'être en harmonie avec le traitement de la limite séparative dans lequel il s'insère. Les clôtures devront être traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant.

Les murets et murs seront pleins et de hauteur régulière sauf pour des raisons de topographie. Ils devront être obligatoirement enduits sauf si réalisés en pierre. Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et le site environnant.

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et/ou la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions...).

### **Equipements publics**

Les dispositions du présent article pourront être adaptées pour des équipements publics dans un objectif d'image signal ou repère.

### **Les boîtes aux lettres et coffrets techniques**

Les boîtes aux lettres et autres coffrets techniques notamment liés au raccordement aux réseaux seront intégrés au dispositif de clôture. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'implantation des boîtes aux lettres sera intégrée à la conception du projet.

### **Les antennes et autres installations techniques**

Les antennes et appareils de télécommunications devront être placés de façon discrète par rapport aux perceptions depuis le domaine public, ainsi que toutes autres installations techniques.

## **ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE**

Les dispositions énoncées dans cet article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (toitures-terrasses végétalisées, forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

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

## **Article AUb 12 - Stationnement**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Il est exigé pour les automobiles :

- Pour les constructions à usage de logement (hors locatif social) :
  - une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher **créée ou existante** sans qu'il ne puisse être exigé plus de 2 places par logement.
  - une place supplémentaire banalisée\* pour 3 lots ou 3 logements.

- Pour les constructions à usage de logement comprises dans un programme de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, une place de stationnement par logement.

Toutefois, le nombre des places défini par les dispositions précédentes pourra être adapté en fonction des besoins lié à un projet d'hébergement spécifique (résidence seniors par exemple).

Il est exigé, pour tout projet de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher créés et d'au moins 4 logements, un local ou emplacement couvert affecté aux vélos. D'une surface de plancher au moins égale à 8 m<sup>2</sup>, il sera dimensionné selon les besoins de l'opération, et spécialement aménagé à cet effet, réalisé dans l'enceinte du bâtiment.

Il est recommandé d'envisager en priorité l'aménagement de stationnements en sous-sol.

## **Article Aub 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.


Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente et servir pour la gestion des eaux pluviales.

Sont interdits les gazons synthétiques et surfaces en textile vert sauf pour les équipements publics.

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de **15 % d'espaces plantés**, d'un seul tenant sauf en cas d'impossibilité démontrée, et comporter des arbres de haute tige et des arbustes.

Pour les opérations d'ensemble de plus de trois lots ou logements, l'autorité qui délivre le permis de construire ou d'aménager peut exiger la réalisation par le constructeur d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Outre les dispositions du précédent paragraphe, des espaces communs végétalisés doivent être réalisés. **Leur superficie doit être au moins égale à 20 % du terrain d'assiette de l'opération et d'un seul tenant. Toutefois, pour un terrain d'assiette d'au moins 2000 m<sup>2</sup>, plusieurs espaces communs végétalisés peuvent être admis dès lors que l'un est aménagé sur 400 m<sup>2</sup> au moins. Cet espace** doit constituer un élément important et visible dans la composition urbaine de l'ensemble, planté d'arbres et arbustes pour moitié au moins. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable pour les opérations d'ensemble de moins de  **6** lots ou logements.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques.

La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

Dans les zones de stationnement aménagées en aérien (sauf en toiture-terrasse), il est exigé un arbre de haute tige pour cinq places de stationnement.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Les arbres seront plantés à un minimum de 2 mètres des limites parcellaires.

## **SECTION III - Autres obligations**

### **Article AUb 14 - Performances énergétiques et environnementales**

#### **Limitation de l'imperméabilisation des sols**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum. L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Il est exigé 30 % minimum d'espaces perméables\* proportionnelle à la surface du terrain du projet ou de l'opération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Pour cette surface minimale, sont notamment considérées comme espaces perméables :

- les surfaces végétalisées,
- les surfaces minérales dont les revêtements laissent traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration),
- la surface d'une toiture végétalisée, pouvant être affectées par un coefficient spécifique prenant en compte leur perméabilité théorique liée au traitement des surfaces.

#### **Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif**

Pour tout projet comprenant au moins trois lots ou trois logements, il est exigé un local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif. Il devra être implanté en bordure du domaine public.

Sa conception sera intégrée à la composition architecturale et/ou urbaine et prendra en compte sa perception depuis l'espace public et les contraintes de collecte. Dans le cas d'un emplacement, il est exigé que sa délimitation soit traitée par un mur ou système occultant d'une hauteur de 0,30 mètre supérieure à celle des bacs et conteneurs.

Il pourra, de plus, être demandé la création d'un ou plusieurs espaces collectifs enterrés de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, selon les normes et directives définies par l'EPCI en charge de la collecte des ordures ménagères.

### **Article AUb 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

## **Chapitre IV -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe**

Il s'agit de zones destinées aux équipements publics, nécessitant la réalisation d'équipements internes, qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par les « orientations d'aménagement et de programmation » le cas échéant, et par le règlement.

Les secteurs concernés par des « orientations d'aménagement et de programmation » sont indiqués par un indice <sub>OA</sub> suivant le nom de la zone.

**Il est rappelé que :**

- **le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation Brévenne Turdine constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone à risque de se reporter au PPRNi et d'appliquer le règlement correspondant,**
- **la carte des aléas, établie par Alp'Géorisques en octobre 2013 et présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales,**
- **la carte aléa retrait-gonflement des argiles présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques de retrait/gonflement des argiles justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après, le soient sous conditions et sous respect de prescriptions.**

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont interdits :

1. Les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements publics.
2. Les terrains de camping et de caravanage.
3. Les terrains de stationnement de caravanes et garages collectifs de caravanes.
4. Les habitations légères et résidences mobiles de loisirs.
5. Les dépôts de véhicules.
6. Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public.

7. L'implantation de pylônes et d'antennes, excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
8. Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est supérieure à soixante-trois mille volts.

## **Article AUe 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont admis sous conditions d'être compatibles avec la vocation et/ou l'aménagement de la zone à terme :

1. Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions et installations à destination d'équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les clôtures.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article AUe 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour 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.

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

## **Voirie**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou dès lors que le terrain n'est pas contigu sur une longueur au moins égale à 4 mètres à une voie publique ou privée directement ou par une servitude.

Les voies en impasse seront aménagées avec une plate-forme de retournement minimum, dimensionnée par rapport à l'importance de l'opération, permettant aux services publics ou collectifs de faire aisément demi-tour.

Les voiries\* nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.

Elles comprendront obligatoirement un espace dédié aux piétons d'une largeur au moins égale à 1,40 mètre pour toute opération de plus de cinq logements. Cet espace minimum devra correspondre au besoin du projet (élargissement et/ou implantation de part et d'autre de la chaussée).

Dans le cas d'une voirie partagée entre les différents usages, les aménagements devront prendre en compte cette particularité. Le projet devra justifier des moyens mis en œuvre pour assurer la sécurité des piétons notamment.

## **Article AUe 4 - Desserte par les réseaux**

### ***I - Alimentation en eau***

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

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### ***II - Assainissement***

#### **1 - Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

Les locaux, abris et emplacements des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif seront raccordés au réseau ou dispositif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, sera, en tant que de besoin, assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.



## **2 - Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle, de l'unité foncière ou de l'opération, soit par infiltration, soit par rétention si le sol ne permet pas l'infiltration. Au besoin, un traitement préalable sera mis en œuvre pour assurer la qualité des rejets. Cette disposition est applicable pour tout projet (extension, création nouvelle d'un bâtiment ou imperméabilisation du sol) d'une emprise supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales s'effectuera dans les eaux de surface ou dans le réseau séparatif de collecte des eaux pluviales, lorsqu'ils existent. Dans ce cas un dispositif de rétention doit compenser l'imperméabilisation afin d'obtenir une restitution de l'eau suivant un débit limité qui ne pourra être supérieur au débit avant le projet.

L'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple est recommandée. D'autres prescriptions techniques particulières pourront être imposées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

### **III - Electricité**

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, doivent être établis en souterrain.

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

Non règlementé.

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

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

Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer avec un recul minimum de 5 mètres.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 mètres.

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

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol\* (C.E.S.).

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

Non réglementé

### **Article AUe 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables**

L'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (TITRE I) demeure applicable.

Le projet pourra être refusé si le projet ne s'intègre pas dans son environnement, notamment s'il n'assure pas la qualité globale urbaine, architecturale et paysagère exigée sur l'ensemble de la zone d'activités.

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions telles que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons, béton grossier, etc.) exception faite pour le béton "brut de décoffrage" à condition que sa qualité, la qualité de sa mise en œuvre et de son coffrage, aient été recherchées en vue de cet aspect, mais aussi pour d'autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des terrains.

Les clôtures\* doivent présenter une unité d'ensemble à l'intérieur de la zone et respecter le milieu environnant urbain, agro-naturel ou naturel. Elles sont constituées préférentiellement de grillage en treillis soudé à maille orthogonale sans maçonnerie apparente. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuillage caduque. Les canisses et autres systèmes occultants rapportés sur une clôture\* à claire-voie sont interdits.

Les murs en maçonnerie pleine toute hauteur peuvent être autorisés à condition d'être réalisés en matériaux de bonne qualité et d'aspect fini comme indiqué ci-dessus pour marquer des points particuliers (entrée, angle de parcelle, ...) ou masquer des zones techniques (livraisons, stockage des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif...).

D'autres clôtures\* peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité, liées à l'activité.

## **Article AUe 12 - Stationnement**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, y compris le stationnement lié aux opérations de chargement et déchargement.

Il est recommandé d'envisager en priorité l'aménagement de stationnements en sous-sol.

## **Article AUe 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente et servir pour la gestion des eaux pluviales.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques.

La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

Dans les zones de stationnement aménagées en aérien (sauf en toiture-terrasse), il est exigé un arbre de haute tige pour cinq places de stationnement.

## **SECTION III - Autres obligations**

### **Article AUe 14 - Performances énergétiques et environnementales**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

### **Article AUe 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

## Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'un nouvel équipement public pour le SDMIS et d'activités économiques qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par les « orientations d'aménagement et de programmation » et par le règlement.

Le secteur concerné par des « orientations d'aménagement et de programmation » est indiqué par un indice  $\alpha_A$  suivant le nom de la zone.

**Il est rappelé que :**

- **le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation Brévenne Turdine constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone à risque de se reporter au PPRNi et d'appliquer le règlement correspondant,**
- **la carte aléa retrait-gonflement des argiles présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques de retrait/gonflement des argiles justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après, le soient sous conditions et sous respect de prescriptions.**

### SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUi 2 sont interdites, notamment :

1. Les affouillements ou exhaussements de sol\* qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les terrains de camping et de caravanage
3. Les terrains de stationnement de caravanes et garages collectifs de caravanes.
4. Les dépôts de véhicules, sauf si lié à une occupation admise dans la zone.
5. Les résidences mobiles de loisirs.
6. Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public.
7. Les constructions et installations à usage agricole.

8. Les constructions à usage d'habitation.
9. Les constructions et installations à usage de commerces.
10. Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier.

## **Article AUi 2 - Occupations et utilisation du sol admises sous conditions particulières**

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont admis sous conditions d'être compatibles avec la vocation et/ou l'aménagement de la zone à terme, en particulier tel que décrit dans les principes définis par les « Orientations d'aménagement et de programmation » (pièce n° 3 du PLU) et sous réserve de la confirmation de l'implantation d'une caserne pour le SDMIS sur la zone AU<sub>IOA16</sub> :

1. Les constructions et installations à destination d'équipements et services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les constructions à usage d'activité artisanale et industrielle, ainsi que de bureaux.
3. Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve d'être liées à une activité admise et de ne pas dépasser 3000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
4. Les aires de dépôt, de stockage ou de stationnement sous réserve d'être dissimulées des perceptions visuelles extérieures depuis les voiries publiques, en particulier depuis l'A 89 et la RD 19.
5. Les clôtures.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article AUi 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Tout accès direct des lots sur l'A 89 et sur la RD 19 est interdit.

Les accès aux lots sont aménagés obligatoirement sur la voirie interne à l'opération dont le débouché sur la RD 19 sera sécurisé. Cette disposition ne s'applique pas aux accès des terrains dédiés aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

## **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à l'opération.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire demi-tour.

## **Article AUi 4 - Desserte par les réseaux**

### **I - Alimentation en eau**

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

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

### **II - Assainissement**

#### **1 - Eaux usées**

En zone définie en assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

Les locaux, abris et emplacements des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif seront raccordés au réseau ou dispositif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, sera, en tant que de besoin, assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une construction et/ou d'une installation à usage d'équipement ou service public ou d'intérêt collectif, le projet peut être admis avec un dispositif d'assainissement non-collectif conforme à la réglementation en vigueur.

## **2 - Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle, de l'unité foncière ou de l'opération, soit par infiltration, soit par rétention si le sol ne permet pas l'infiltration. Au besoin, un traitement préalable sera mis en œuvre pour assurer la qualité des rejets. Cette disposition est applicable pour tout projet (extension, création nouvelle d'un bâtiment ou imperméabilisation du sol) d'une emprise supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales s'effectuera dans les eaux de surface ou dans le réseau séparatif de collecte des eaux pluviales, lorsqu'ils existent. Dans ce cas un dispositif de rétention doit compenser l'imperméabilisation afin d'obtenir une restitution de l'eau suivant un débit limité qui ne pourra être supérieur au débit avant le projet.

La limitation de l'imperméabilisation des sols et l'utilisation des eaux pluviales de toiture, pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers, est recommandée afin de réduire les incidences liées au rejet et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

### ***III – Electricité***

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

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

Non règlementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer,
- 10 mètres par rapport à la RD 19.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Par rapport à la seule limite de fond de parcelle (par opposition aux limites latérales), la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative de fond de parcelle qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres.



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

Non réglementé.

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

Non règlementé.

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

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 12 mètres hors tout.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et ouvrages liés à des équipements ou des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article AUi 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables**

L'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (TITRE I) demeure applicable.

Le projet pourra être refusé si le projet ne s'intègre pas dans son environnement, notamment s'il n'assure pas la qualité globale urbaine, architecturale et paysagère exigée sur l'ensemble de la zone d'activités.

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions telles que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons, béton grossier, etc.) exception faite pour le béton "brut de décoffrage" à condition que sa qualité, la qualité de sa mise en œuvre et de son coffrage, aient été recherchées en vue de cet aspect, mais aussi pour d'autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

Les enseignes seront situées au-dessous du niveau de l'égout de toiture ou de l'acrotère de la terrasse. Les totems ou autres panneaux sont interdits.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des terrains.

Les clôtures\* doivent présenter une unité d'ensemble à l'intérieur de la zone et respecter le milieu environnant urbain, agro-naturel ou naturel. Elles sont constituées préférentiellement de grillage en treillis soudé à maille orthogonale sans maçonnerie apparente. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuillage caduque. Les canisses et autres systèmes occultants rapportés sur une clôture\* à claire-voie sont interdits.

Les murs en maçonnerie pleine toute hauteur peuvent être autorisés à condition d'être réalisés en matériaux de bonne qualité et d'aspect fini comme indiqué ci-dessus pour marquer des points particuliers (entrée, angle de parcelle, ...) ou masquer des zones techniques (livraisons, stockage des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif...).

D'autres clôtures\* peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité, liées à l'activité.

**Les annexes, les dépôts et aires de stockage à l'air libre** ne doivent pas être implantés dans les parties de terrains visibles depuis la A 89 et la RD 19.

## **Article AUi 12 - Stationnement**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, y compris le stationnement lié aux opérations de chargement et déchargement.

Pour les véhicules automobiles, sur la base de la surface de plancher totale toutes surfaces comprises, il est exigé :

- 1 emplacement pour 40 m<sup>2</sup> pour les activités artisanales et industrielles,
- 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de bureaux.

Toutefois, sous réserve de justification, il pourra être tenu compte du nombre des personnels et des modalités de fonctionnement de l'entreprise.

Il est exigé un local ou emplacement couvert affecté aux vélos et spécialement aménagé à cet effet.

## **Article AUi 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement selon une palette végétale locale et adaptée au site, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

En outre, doivent être réalisées ou maintenues :

- une bande végétalisée en bordure de la RD 19 d'une largeur minimale de 5 mètres animée par des séquences de haies ou de massifs arbustifs et arborescents composés avec plusieurs espèces buissonnantes locales disposées irrégulièrement dont une majorité à feuilles caduques,

- une bande végétalisée en bordure de la voie interne de desserte d'une largeur minimale de 1 mètre animée par des séquences de haies ou de massifs arbustifs composés avec plusieurs espèces buissonnantes locales disposées irrégulièrement dont une majorité à feuilles caduques, et/ou par des arbres en alignement en particulier dans le cadre d'aménagement de places de stationnement à proximité,
- des plantations d'arbres-tiges adaptés au site sur les aires de stationnement à raison d'un arbre pour cinq places.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Les arbres seront plantés à un minimum de 2 mètres des limites parcellaires.

## **SECTION III – Autres obligations**

### **Article AUi 14 - Performances énergétiques et environnementales**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Sont notamment considérées comme espaces perméables :

- les surfaces végétalisées,
- les surfaces minérales dont les revêtements laissent traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration).

### **Article AUi 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

# **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone, équipée ou non, de richesses naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Deux sous-secteurs sont identifiés par un indice en fin de nom de secteur ou zone :

- Co correspondant à une continuité écologique,
- Zh correspondant à une zone humide.

Le bâtiments agricole, repéré sur le document graphique et illustré dans le rapport de présentation, peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole.

**Il est rappelé que :**

- **le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation Brévenne Turdine constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone à risque de se reporter au PPRNi et d'appliquer le règlement correspondant,**
- **la carte des aléas, établie par Alp'Géorisques en octobre 2013 et présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales,**
- **la carte aléa retrait-gonflement des argiles présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques de retrait/gonflement des argiles justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après, le soient sous conditions et sous respect de prescriptions,**
- **dans les bandes de servitude liées aux canalisations de transport de matières dangereuses, les dispositions définies au Chapitre II du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**

***Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié aux documents graphiques du règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.***

## SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

**Dans les bandes de servitude**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont interdites :

1. Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf celles énumérées à l'article A 2. Sont visés :
  - Les affouillements ou exhaussements de sol\* qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone,
  - Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes,
  - Les dépôts de véhicules,
  - Les résidences mobiles de loisirs,
  - Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public,
  - Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de bureaux, de commerce, d'entrepôt, et d'hébergement hôtelier,
  - Les nouvelles constructions à usage d'habitation.
2. La réhabilitation des ruines.
3. **Dans les secteurs indicés Co**, les aménagements et tous les travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune en particulier, ou non compatibles avec la préservation du corridor écologique.
4. **Dans les secteurs indicés Zh**, tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, drainage, tout dépôt, et toute construction, remettant en cause le caractère humide de la zone et non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides. Toutefois, sous réserve de mesures compensatoires et conformément à la réglementation en vigueur, des travaux peuvent être admis, notamment ceux liés à l'entretien courant et la restauration des retenues collinaires liées à l'exploitation agricole.

### Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

**Dans les bandes de servitude**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont admis sous conditions particulières :

- si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de 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 nécessaires seront exécutés.

1. Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole\* (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement), ainsi que celles liées au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées. Pour les constructions à usage d'habitation ; les implantations, selon la nature de l'activité, seront à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation et devront former un ensemble cohérent avec ces derniers. Pour les constructions à usage d'habitation, la surface de plancher sera limitée à 200m<sup>2</sup> ; l'habitation ne sera autorisée que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants et si l'activité agricole réalisée justifie la permanence de l'exploitant sur l'exploitation.

2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics limitées à 40 m<sup>2</sup>, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3. Les pylônes, antennes et paraboles sous réserve d'insertion dans leur environnement.

4. **Pour les bâtiments désignés et repérés au document graphique**, l'aménagement avec changement de destination dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve de préservation des caractéristiques architecturales et d'un usage d'habitation ou d'artisanat compatible avec la zone agricole.

5. **Pour les bâtiments existants à usage d'habitation non liés à l'activité agricole, situés ou non en zone A**, d'une surface de plancher minimum de 70 m<sup>2</sup> à condition de ne pas modifier leur aspect général (insertion dans le paysage) :

- leur aménagement, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, dans le volume existant sans changement de destination dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total en incluant l'existant après travaux,
- leur extension mesurée, limitée à 30 % de la surface de plancher existante et à 30 % de l'emprise au sol existante à l'approbation de la modification n° 1 du PLU, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 200 m<sup>2</sup>, y compris l'existant après travaux.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à usage d'habitation d'une surface de plancher comprise entre 70 et 115 m<sup>2</sup> à l'approbation de la modification n° 1 du PLU, l'extension admise pourra dépasser 30 % sans être supérieure à 35 m<sup>2</sup>.

	SDP existante inférieure à 70 m <sup>2</sup>	SDP existante comprise entre 70 et 115 m <sup>2</sup>	SDP existante comprise entre 115 m <sup>2</sup> et 154 m <sup>2</sup>	SDP existante comprise entre 155 m <sup>2</sup> et 199 m <sup>2</sup>	SDP existante sup. à 200 m <sup>2</sup>
SDP suppl = extension maximale	0 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup> maximum	30 % maximum soit une extension de 35 à 46 m <sup>2</sup>	30 % maximum limitée à 200 m <sup>2</sup> après extension soit 1 à 45 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

- leurs annexes sous réserve de leur emprise totale n'excède pas 40 m<sup>2</sup> hors piscine et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale appartenant à la même unité foncière à la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU,
- leur piscine sous réserve d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale appartenant à la même unité foncière à la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU.

6. Les démolitions sous réserve d'un permis de démolir.

7. **Dans les secteurs indicés Co**, les clôtures limitées à 1,50 mètre de hauteur sous réserve de ne pas être fermées dans leur partie basse à moins de 0,20 mètre au-dessus du sol, sauf pour les parcelles déjà bâties ou activités agricoles justifiant d'un système autre.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article A 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Afin de ne pas créer de problèmes de sécurité sur la voie publique, l'accès, le portail ou la porte de garage devra respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement et compter au moins 2,5 mètres de largeur.

Toutefois pour des raisons d'urbanisme et des raisons techniques liées à la configuration du terrain, des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées, notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

#### **I- Eau**

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



## **II - Assainissement**

### **1.- Eaux usées**

En zone définie en assainissement collectif, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique ; cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments et installations agricoles. En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

### **2 - Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle, de l'unité foncière ou de l'opération, soit par infiltration, soit par rétention si le sol ne permet pas l'infiltration. Au besoin, un traitement préalable sera mis en œuvre pour assurer la qualité des rejets. Cette disposition est applicable pour tout projet (extension, création nouvelle d'un bâtiment ou imperméabilisation du sol) d'une emprise supérieure à 20 m².

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales s'effectuera dans les eaux de surface ou dans le réseau séparatif de collecte des eaux pluviales, lorsqu'ils existent. Dans ce cas un dispositif de rétention doit compenser l'imperméabilisation afin d'obtenir une restitution de l'eau suivant un débit limité qui ne pourra être supérieur au débit avant le projet.

L'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics conformément à la réglementation en vigueur, est recommandée. D'autres prescriptions techniques particulières pourront être imposées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Le raccordement au réseau de collecte public d'eaux pluviales ne sera autorisé ou prescrit que ponctuellement au regard des contraintes du terrain, notamment la présence de risques de glissement de terrain ou d'effondrement, la proximité du captage, la densité du bâti...

### **3 - Eaux de vidange des piscines**

La gestion des eaux de vidange des piscines\* doit être réalisée à l'échelle de la parcelle, de l'unité foncière ou de l'opération. L'infiltration après élimination naturelle des produits de traitement est à privilégier. Les eaux de vidange des piscines ne sont admises au réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel que de manière exceptionnelle après avis technique du service, elles sont strictement interdites dans le réseau d'eaux usées.

## **III - Electricité**

Dans la mesure du possible, les réseaux seront enterrés.

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

Non règlementé.

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

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

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, ce recul minimum est porté à 15 mètres mesurés depuis l'axe de la RD 76 et de la RD 19.

Le recul minimum des piscines est fixé à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Il est porté à 5 mètres par rapport à l'alignement (existant ou projeté) de la RD 76 et de la RD 19.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
  - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble (aménagement et/ou surélévation),
  - pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.).
- L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être autorisée sous réserve d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>, une hauteur inférieure à trois mètres et un recul inférieur à deux mètres pour être adossées à un système de clôture, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.
- Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
- Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

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

Le bâtiment à construire est soit implanté en tout point de l'une de ses façades sur une limite parcellaire, soit la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Dans le cas d'une implantation sur une limite séparative, la hauteur totale du bâtiment ne dépasse pas 3,50 mètres sur limite.

Le recul minimum des piscines est fixé à 3 mètres.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
  - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble (emprise et hauteur),
  - pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante ou sur limite séparative le cas échéant) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, etc.).
- L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être autorisée sous réserve d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>, une hauteur inférieure à trois mètres et un recul inférieur à deux mètres pour être adossées à un système de clôture, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.
- Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
- Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments ou constructions non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Toute annexe ou piscine devra être implantée à une distance inférieure à 20 mètres du bâtiment existant à usage d'habitation.

## **Article A 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol est limitée à :

- 200 m<sup>2</sup> au total y compris l'existant dans le cas d'extension d'un bâtiment d'habitation existant,
- 40 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des annexes, hors piscine, liées à un bâtiment d'habitation existant.

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

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, silos, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 12 mètres pour les bâtiments à usage agricole,
- 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation, limitée à 3,5 mètres pour leurs annexes.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article A 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables**

L'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

### **DISPOSITIONS GENERALES**

**L'implantation de la construction** devra respecter la topographie existante avant la construction.

**Les exhaussements ou affouillements** seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne devront pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente, inférieur à 10 %, sauf dans les secteurs affectés par des risques d'inondation ou de crue notamment. Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 0,80 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages.

La pente des talus ne doit pas excéder + 40 % par rapport à la pente naturelle du terrain avant travaux. Les talus devront être plantés. Les enrochements sont limités à 2 mètres de hauteur.

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION**

#### **Prescription d'intégration**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Les éléments architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.

#### **Façades et murs**

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

Les couleurs des enduits doivent respecter le nuancier présenté en Mairie.

La couleur blanche est interdite.

Les imitations peintes de matériaux sont interdites.

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

Les revêtements ou surfaces en bois ne devront pas dépasser 40 % de la surface totale des façades. Ils devront être teintés, vernis ou lasurés suivant le nuancier exposé en mairie.

**Les annexes à l'habitation** devront être traitées en harmonie avec la construction principale ou en bois.

#### **Les toitures**

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 30 % et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans. Peuvent être couverts d'un seul pan :

- les extensions,
- les annexes construites en limite séparative, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m.

En cas de restauration et extension mesurée, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses végétalisées, aux vérandas (ou autres éléments vitrés) et aux annexes inférieures à 10 m<sup>2</sup>, ainsi qu'aux toitures-terrasses à conditions qu'elles soient :

- utilisables (espace accessible et aménagé, de vie extérieure),
- partielles d'une surface inférieure à 30 % de l'ensemble de la surface couverte,
- totales ou partielles avec plus de 80 %, sous condition d'être végétalisées et intégrées à la composition architecturale du projet et à son environnement.

Les toitures seront de couleur à dominante rouge pouvant être nuancée ou vieillie et d'aspect mat, conformément au nuancier présenté en Mairie.

Les débords de toitures devront être au minimum de 0,40 mètre sauf pour les constructions sur limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

La réalisation d'éléments de couverture ou de parois translucides pourra être autorisée sous réserve de s'intégrer à la construction principale. La couverture vitrée pourra alors avoir une pente et des débords autres que ceux demandés précédemment.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques etc. .), ou fenêtres de toit doivent être intégrés à la pente de toit.

### **Cheminées**

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

### **Ouvertures**

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

Les surfaces vitrées continues ne devront pas dépasser 40 % de la surface principale de la façade.

### **Les clôtures des propriétés bâties**

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur totale de 1,80 mètre. Elles seront constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple incluant un minimum de 20 % d'ouverture. Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit. Elles devront être traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant.

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et/ou la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions...).

### **Equipements publics**

Les dispositions du présent article pourront être adaptées pour des équipements publics dans un objectif d'image signal ou repère.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS AGRICOLES**

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple et respecter la topographie de la parcelle.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes (des verts tendres aux foncés, beiges, ocres, terre) et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, plant de ciment,...) est interdit à l'extérieur sauf incompatibilité technique mais qui nécessitera une intégration paysagère (plantations aux abords).

## **CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ANCIENNES EXISTANTES (BATIMENTS ANTERIEURS A 1930)**

Les bâtiments repérés au plan de zonage et identifiés « éléments bâtis remarquables du paysage » doivent être préservés et gérés de façon à conserver leur aspect initial. Sont notamment interdites toute modification de la volumétrie et de la composition des façades donnant sur l'espace public.

Pour ces bâtiments ainsi que ceux non identifiés mais anciens et caractéristiques d'une architecture traditionnelle, notamment ceux appartenant à un secteur classé d'Élément Urbain Remarquable du Paysage, leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux, trois ou quatre pans sans accident (chien-assis...) sauf les petites lucarnes et les ouvertures dans le même plan (type vélux) avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.

Les éléments traditionnels et les maçonneries en pierres doivent être sauvegardés.

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

Les couleurs doivent respecter le nuancier présenté en Mairie.

## **ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE**

Les dispositions énoncées dans cet article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (toitures-terrasses végétalisées, forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...)

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

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

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures.

## **Article A 12 - Stationnement**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement\* des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher **créée ou existante** sans qu'il ne puisse être exigé plus de trois places par logement.

## **Article A 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le projet peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération.

Autour des parcelles bâties ou aménagées, lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur 10 mètres linéaires au total des clôtures.

Les haies, parcs ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage aux documents graphiques sont conservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces éléments paysagers. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat en veillant au respect de son intérêt initial.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 113.2 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III - Autres obligations**

### **Article A 14 - Performances énergétiques et environnementales**

#### **Limitation de l'imperméabilisation des sols**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Il est exigé une surface minimale d'espaces perméables\* proportionnelle à la surface du terrain fixée à 50 %. Cette disposition ne s'applique pas aux activités agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour cette surface minimale, sont notamment considérées comme espaces perméables :

- les surfaces végétalisées de pleine terre ou dont la profondeur de terre est au moins de 0,80 mètre,
- les surfaces minérales dont les revêtements laissent traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration),
- la surface d'une toiture végétalisée sous réserve d'une épaisseur de terre supérieure ou égale à 0,50 mètre,
- affectée d'un coefficient de 50 %, la surface de toiture végétalisée par un tapis de plantes à faible développement racinaire et autres surfaces semi-perméables.

Pour les constructions existantes non conformes avec cette disposition, une dérogation pourrait être admise sous réserve de prescriptions particulières telles que des plantations d'arbres et/ou arbustes en pleine terre, la récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'une utilisation domestique, etc.

### **Article A 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



## Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE An

Il s'agit d'une zone, équipée ou non, de richesses naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ce sous-secteur An est lié à une zone paysagèrement sensible.

Deux sous-secteurs sont identifiés par un indice en fin de nom de secteur ou zone :

- Co correspondant à une continuité écologique,
- Zh correspondant à une zone humide.

**Il est rappelé que :**

- **le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation Brévenne Turdine constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone à risque de se reporter au PPRNi et d'appliquer le règlement correspondant,**
- **la carte des aléas, établie par Alp'Géorisques en octobre 2013 et présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales,**
- **la carte aléa retrait-gonflement des argiles présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques de retrait/gonflement des argiles justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après, le soient sous conditions et sous respect de prescriptions,**
- **dans les bandes de servitude liées aux canalisations de transport de matières dangereuses, les dispositions définies au Chapitre II du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**

***Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié aux documents graphiques du règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.***

## SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

**Dans les bandes de servitude**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont interdites :

1. Les affouillements ou exhaussements de sol\* qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone,
2. Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes,
3. Les dépôts de véhicules,
4. Les résidences mobiles de loisirs,
5. Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public,
6. Les nouvelles constructions à usage d'habitation.
7. Les constructions à usage agricole, d'industrie, d'artisanat, de bureaux, de commerce, d'entrepôt, et d'hébergement hôtelier,
8. La réhabilitation des ruines.
9. **Dans les secteurs indicés Co**, les aménagements et tous les travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune en particulier, ou non compatibles avec la préservation du corridor écologique.
10. **Dans les secteurs indicés Zh**, tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, drainage, tout dépôt, et toute construction, remettant en cause le caractère humide de la zone et non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides. Toutefois, sous réserve de mesures compensatoires et conformément à la réglementation en vigueur, des travaux peuvent être admis, notamment ceux liés à l'entretien courant et la restauration des retenues collinaires liées à l'exploitation agricole.

### Article An 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

**Dans les bandes de servitude**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

1. **Pour les bâtiments existants à usage d'habitation non liés à l'activité agricole, situés ou non en zone An**, d'une surface de plancher minimum de 70 m<sup>2</sup> à condition de ne pas modifier leur aspect général (insertion dans le paysage) :

- leur aménagement, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, dans le volume existant sans changement de destination dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total en incluant l'existant après travaux,
- leur extension mesurée, limitée à 30 % de la surface de plancher existante et à 30 % de l'emprise au sol existante à l'approbation de la modification n° 1 du PLU, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 200 m<sup>2</sup>, y compris l'existant après travaux.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à usage d'habitation d'une surface de plancher comprise entre 70 et 115 m<sup>2</sup> à l'approbation de la modification n° 1 du PLU, l'extension admise pourra dépasser 30 % sans être supérieure à 35 m<sup>2</sup>.

	SDP existante inférieure à 70 m <sup>2</sup>	SDP existante comprise entre 70 et 115 m <sup>2</sup>	SDP existante comprise entre 115 m <sup>2</sup> et 154 m <sup>2</sup>	SDP existante comprise entre 155 m <sup>2</sup> et 199 m <sup>2</sup>	SDP existante sup. à 200 m <sup>2</sup>
SDP suppl = extension maximale	0 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup> maximum	30 % maximum soit une extension de 35 à 46 m <sup>2</sup>	30 % maximum limitée à 200 m <sup>2</sup> après extension soit 1 à 45 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

- leurs annexes sous réserve de leur emprise totale n'excède pas 40 m<sup>2</sup> hors piscine et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale appartenant à la même unité foncière à la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU,
  - leur piscine sous réserve d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale appartenant à la même unité foncière à la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU.
2. A condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole, les abris en bois pour animaux parqués sous réserve d'être limités à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et ouverts intégralement au moins sur une face, implantés sur limite parcellaire ou adossés à un boisement ou une haie. Dans le cas où la limite jouxte un secteur d'habitat, l'implantation se fera obligatoirement sur la limite opposée.
  3. Les petits ouvrages ou installations techniques de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les serres, nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sous réserve d'un aspect extérieur compatible avec le site.
  4. Les démolitions sous réserve d'un permis de démolir.
  5. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées.
  6. **Dans les secteurs indicés Co**, les clôtures sont limitées à 1,50 mètre de hauteur et ne sont pas fermées dans leur partie basse à moins de 0,20 mètre au-dessus du sol, sauf pour les parcelles déjà bâties ou activités agricoles justifiant d'un système autre.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article An 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **Article An 4 - Desserte par les réseaux**

#### ***I- Eau***

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

#### ***II - Assainissement***

##### **1.- Eaux usées**

En zone définie en assainissement collectif, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

##### **2 - Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle, de l'unité foncière ou de l'opération, soit par infiltration, soit par rétention si le sol ne permet pas l'infiltration. Au besoin, un traitement préalable sera mis en œuvre pour assurer la qualité des rejets. Cette disposition est applicable pour tout projet (extension, création nouvelle d'un bâtiment ou imperméabilisation du sol) d'une emprise supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales s'effectuera dans les eaux de surface ou dans le réseau séparatif de collecte des eaux pluviales, lorsqu'ils existent. Dans ce cas un dispositif de rétention doit compenser l'imperméabilisation afin d'obtenir une restitution de l'eau suivant un débit limité qui ne pourra être supérieur au débit avant le projet.

### **3 – Eaux de vidange des piscines**

La gestion des eaux de vidange des piscines\* doit être réalisée à l'échelle de la parcelle, de l'unité foncière ou de l'opération. L'infiltration après élimination naturelle des produits de traitement est à privilégier. Les eaux de vidange des piscines ne sont admises au réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel que de manière exceptionnelle après avis technique du service, elles sont strictement interdites dans le réseau d'eaux usées.

### ***III - Electricité***

Dans la mesure du possible, les réseaux seront enterrés.

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

Non règlementé.

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

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

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, ce recul minimum est porté à 15 mètres mesurés depuis l'axe de la RD 76 et de la RD 19.

Le recul minimum des piscines est fixé à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Il est porté à 5 mètres par rapport à l'alignement (existant ou projeté) de la RD 76 et de la RD 19.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments ou constructions non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Toute annexe ou piscine devra être implantée à une distance inférieure à 20 mètres du bâtiment existant à usage d'habitation.

## **Article An 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol est limitée à :

- 200 m<sup>2</sup> au total y compris l'existant dans le cas d'extension d'un bâtiment d'habitation existant,
- 40 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des annexes, hors piscine, liées à un bâtiment d'habitation existant.

## **Article An 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, silos, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation,
- 3,5 mètres pour les annexes.

## **Article An 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables**

L'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

### **DISPOSITIONS GENERALES**

#### **Prescription d'intégration**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Les éléments architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.

#### **L'implantation**

**L'implantation de la construction** devra respecter la topographie existante avant la construction.

**Les exhaussements ou affouillements** seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne devront pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente, inférieur à 10 %, sauf dans les secteurs affectés par des risques d'inondation ou de crue notamment. Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 0,80 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages.

La pente des talus ne doit pas excéder + 40 % par rapport à la pente naturelle du terrain avant travaux. Les talus devront être plantés. Les enrochements sont limités à 2 mètres de hauteur.

### **Façades et murs**

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

Les couleurs des enduits doivent respecter le nuancier présenté en Mairie.

La couleur blanche est interdite.

Les imitations peintes de matériaux sont interdites.

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

Les revêtements ou surfaces en bois ne devront pas dépasser 40 % de la surface totale des façades. Ils devront être teintés, vernis ou lasurés suivant le nuancier exposé en mairie.

**Les annexes à l'habitation** devront être traitées en harmonie avec la construction principale ou en bois.

### **Les toitures**

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 30 % et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

En cas de restauration et extension mesurée, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses végétalisées, aux vérandas (ou autres éléments vitrés) et aux annexes inférieures à 10 m<sup>2</sup>, ainsi qu'aux toitures-terrasses à conditions qu'elles soient :

- utilisables (espace accessible et aménagé, de vie extérieure),
- partielles d'une surface inférieure à 30 % de l'ensemble de la surface couverte,
- totales ou partielles avec plus de 80 %, sous condition d'être végétalisées et intégrées à la composition architecturale du projet et à son environnement.

Les toitures seront de couleur à dominante rouge pouvant être nuancée ou vieillie et d'aspect mat, conformément au nuancier présenté en Mairie.

Les débords de toitures devront être au minimum de 0,40 mètre sauf pour les constructions sur limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

La réalisation d'éléments de couverture ou de parois translucides pourra être autorisée sous réserve de s'intégrer à la construction principale. La couverture vitrée pourra alors avoir une pente et des débords autres que ceux demandés précédemment.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques etc. .), ou fenêtres de toit doivent être intégrés à la pente de toit.

### **Cheminées**

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

## **Ouvertures**

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

## **Les clôtures des propriétés bâties**

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur totale de 1,80 mètre. Elles seront constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple incluant un minimum de 20 % d'ouverture. Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit. Elles devront être traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant.

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et/ou la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions...).

## **Equipements publics**

Les dispositions du présent article pourront être adaptées pour des équipements publics dans un objectif d'image signal ou repère.

## **CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ANCIENNES EXISTANTES (BATIMENTS ANTERIEURS A 1930)**

Les bâtiments repérés au plan de zonage et identifiés « éléments bâtis remarquables du paysage » doivent être préservés et gérés de façon à conserver leur aspect initial. Sont notamment interdites toute modification de la volumétrie et de la composition des façades donnant sur l'espace public.

Pour ces bâtiments ainsi que ceux non identifiés mais anciens et caractéristiques d'une architecture traditionnelle, notamment ceux appartenant à un secteur classé d'Élément Urbain Remarquable du Paysage, leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux, trois ou quatre pans sans accident (chien-assis...) sauf les petites lucarnes et les ouvertures dans le même plan (type vélux) avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.

Les éléments traditionnels et les maçonneries en pierres doivent être sauvegardés.

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

Les couleurs doivent respecter le nuancier présenté en Mairie.

## **ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE**

Les dispositions énoncées dans cet article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (toitures-terrasses végétalisées, forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...)



Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

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

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures.

## **Article An 12 - Stationnement**

Non réglementé

## **Article An 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Autour des parcelles bâties ou aménagées, lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur 10 mètres linéaires au total des clôtures.

Les haies, parcs ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage aux documents graphiques sont conservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces éléments paysagers. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat en veillant au respect de son intérêt initial.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 113.2 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III - Autres obligations**

### **Article An 14 - Performances énergétiques et environnementales**

#### **Limitation de l'imperméabilisation des sols**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Il est exigé une surface minimale d'espaces perméables\* proportionnelle à la surface du terrain fixée à 50 %. Cette disposition ne s'applique pas aux activités agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour cette surface minimale, sont notamment considérées comme espaces perméables :

- les surfaces végétalisées de pleine terre ou dont la profondeur de terre est au moins de 0,80 mètre,
- les surfaces minérales dont les revêtements laissent traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration),
- la surface d'une toiture végétalisée sous réserve d'une épaisseur de terre supérieure ou égale à 0,50 mètre,
- affectée d'un coefficient de 50 %, la surface de toiture végétalisée par un tapis de plantes à faible développement racinaire et autres surfaces semi-perméables.

Pour les constructions existantes non conformes avec cette disposition, une dérogation pourrait être admise sous réserve de prescriptions particulières telles que des plantations d'arbres et/ou arbustes en pleine terre, la récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'une utilisation domestique, etc.

### **Article An 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE At

La zone At correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) défini pour permettre le développement d'une activité existante d'hébergement touristique.

Il est rappelé que :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation Brévenne Turdine constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone à risque de se reporter au PPRNi et d'appliquer le règlement correspondant,
- la carte des aléas, établie par Alp'Géorisques en octobre 2013 et présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales,
- la carte aléa retrait-gonflement des argiles présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques de retrait/gonflement des argiles justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après, le soient sous conditions et sous respect de prescriptions.

### SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont interdits :

1. Les affouillements ou exhaussements de sol\* qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les résidences mobiles de loisirs.
5. Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public.
6. Les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, d'industrie et de commerce.
7. Les nouvelles constructions à usage d'habitation.

8. Les nouvelles constructions à usage agricole ou forestière.
9. La réhabilitation des ruines.

## **Article At 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans la mesure où elle est compatible avec leur proche environnement naturel, sous réserve d'être limitée à une emprise au sol supplémentaire de 50 m<sup>2</sup> au total par rapport à la surface existante à l'approbation de la modification n° 1 du PLU, l'extension du bâtiment existant à destination d'hébergement touristique (gîte).

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article At 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Aucun accès supplémentaire sur les voies publiques ne sera admis. Toutefois, le déplacement d'un accès existant pourrait être autorisé ou prescrit pour des raisons de fonctionnement ou de sécurité.

### **Article At 4 - Desserte par les réseaux**

#### ***I- Eau***

Toute construction nécessitant une utilisation d'eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### ***II - Assainissement***

##### **1.- Eaux usées**

En zone définie en assainissement collectif, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

## **2 - Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle, de l'unité foncière ou de l'opération, soit par infiltration, soit par rétention si le sol ne permet pas l'infiltration. Au besoin, un traitement préalable sera mis en œuvre pour assurer la qualité des rejets. Cette disposition est applicable pour tout projet (extension, création nouvelle d'un bâtiment ou imperméabilisation du sol) d'une emprise supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales s'effectuera dans les eaux de surface ou dans le réseau séparatif de collecte des eaux pluviales, lorsqu'ils existent. Dans ce cas un dispositif de rétention doit compenser l'imperméabilisation afin d'obtenir une restitution de l'eau suivant un débit limité qui ne pourra être supérieur au débit avant le projet.

L'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics conformément à la réglementation en vigueur, est recommandée. D'autres prescriptions techniques particulières pourront être imposées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

## **III - Electricité**

Dans la mesure du possible, les réseaux seront enterrés.

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

Non réglementé.

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

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

Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer avec un recul minimum de 5 mètres.

Dans le cas d'un bâtiment existant implanté à l'alignement d'une voie, son extension en continuité de l'alignement de la voie pourra être autorisée ou prescrite sous réserve que le linéaire en extension à l'alignement ne dépasse la longueur du bâtiment existant.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, pour des raisons tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non règlementé.

## **Article At 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport à l'emprise de la construction à la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU.

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

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 5 mètres hors tout.

## **Article At 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables**

L'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (TITRE I) demeure applicable.

Le projet pourra être refusé si le projet ne s'intègre pas dans son environnement, notamment s'il n'assure pas la qualité globale urbaine, architecturale et paysagère exigée.

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions telles que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur totale de 1,80 mètre. Elles seront constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple incluant un minimum de 20 % d'ouverture. Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit. Elles devront être traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant.

Les murs en maçonnerie pleine toute hauteur peuvent être autorisés à condition d'être réalisés en matériaux de bonne qualité et d'aspect fini.

## **Article At 12 - Stationnement**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

## **Article At 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Les surfaces non bâties seront obligatoirement végétalisées et/ou feront l'objet d'un aménagement qualitatif.

## **SECTION III - Autres obligations**

### **Article At 14 - Performances énergétiques et environnementales**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

### **Article At 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# **TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**



## Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Deux sous-secteurs sont identifiés par un indice en fin de nom de secteur ou zone :

- Co correspondant à une continuité écologique,
- Zh correspondant à une zone humide,
- Zs d'intérêt scientifique au vu des enjeux de milieux naturels avérés.

**Il est rappelé que :**

- **le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation Brévenne Turdine constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRNi et d'appliquer le règlement correspondant,**
- **la carte des aléas, établie par Alp'Géorisques en octobre 2013 et présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales,**
- **la carte aléa retrait-gonflement des argiles présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques de retrait/gonflement des argiles justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après, le soient sous conditions et sous respect de prescriptions,**
- **dans les bandes de servitude liées aux canalisations de transport de matières dangereuses, les dispositions définies au Chapitre II du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**

***Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié aux documents graphiques du règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.***

## SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

**Dans les bandes de servitude**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont interdits :

1. Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf celles énumérées à l'article N 2. Sont visés :
  - Les affouillements ou exhaussements de sol\* qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone,
  - Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes,
  - Les dépôts de véhicules,
  - Les résidences mobiles de loisirs,
  - Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public,
  - Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de bureaux, de commerce, d'entrepôt, et d'hébergement hôtelier,
  - Les nouvelles constructions à usage d'habitation.
  - Les nouvelles constructions à usage agricole.
2. La réhabilitation des ruines.
3. **Dans les secteurs indicés Co**, les aménagements et tous les travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune en particulier, ou non compatibles avec la préservation du corridor écologique.
4. **Dans les secteurs indicés Zh**, tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, drainage, tout dépôt, et toute construction, remettant en cause le caractère humide de la zone et non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides. Toutefois, sous réserve de mesures compensatoires et conformément à la réglementation en vigueur, des travaux peuvent être admis, notamment ceux liés à l'entretien courant et la restauration des retenues collinaires liées à l'exploitation agricole.
5. **Dans le secteur indicé Zs**, toute installation, tout aménagement et tous travaux qui ne prendraient pas en compte les enjeux des espaces naturels en présence et qui n'assureraient pas une intégration environnementale des projets au regard de la biodiversité, des habitats et de leurs fonctionnalités (trame verte et bleue et corridors).

## Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

**Dans les bandes de servitude**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont admis sous conditions particulières :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de 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 nécessaires seront exécutés.

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics limitées à 40 m<sup>2</sup>, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. A condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole, les abris pour animaux limités à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et ouverts intégralement au moins sur une face, implantés sur limite parcellaire (ou à proximité immédiate) ou adossés à un boisement ou une haie. Dans le cas où la limite jouxte un secteur d'habitat, l'implantation sera obligatoirement sur la limite opposée.
3. Les pylônes, antennes ou paraboles sous réserve d'insertion dans leur environnement.
4. **Pour les bâtiments existants à usage d'habitation non liés à l'activité agricole, situés ou non en zone N**, d'une surface de plancher minimum de 70 m<sup>2</sup> à condition de ne pas modifier leur aspect général (insertion dans le paysage) :

- leur aménagement, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, dans le volume existant sans changement de destination dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total en incluant l'existant après travaux,
- leur extension mesurée, limitée à 30 % de la surface de plancher existante et à 30 % de l'emprise au sol existante à l'approbation de la modification n° 1 du PLU, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 200 m<sup>2</sup>, y compris l'existant après travaux.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à usage d'habitation d'une surface de plancher comprise entre 70 et 115 m<sup>2</sup> à l'approbation de la modification n° 1 du PLU, l'extension admise pourra dépasser 30 % sans être supérieure à 35 m<sup>2</sup>.

	SDP existante inférieure à 70 m <sup>2</sup>	SDP existante comprise entre 70 et 115 m <sup>2</sup>	SDP existante comprise entre 115 m <sup>2</sup> et 154 m <sup>2</sup>	SDP existante comprise entre 155 m <sup>2</sup> et 199 m <sup>2</sup>	SDP existante sup. à 200 m <sup>2</sup>
SDP suppl = extension maximale	0 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup> maximum	30 % maximum soit une extension de 35 à 46 m <sup>2</sup>	30 % maximum limitée à 200 m <sup>2</sup> après extension soit 1 à 45 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

- leurs annexes sous réserve de leur emprise totale n'excède pas 40 m<sup>2</sup> hors piscine et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale appartenant à la même unité foncière à la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU,
  - leur piscine sous réserve d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale appartenant à la même unité foncière à la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU.
5. Les démolitions sous réserve d'un permis de démolir.
6. Les clôtures\*, sous réserve de ne pas être fermées dans leur partie basse à moins de 0,20 mètre au-dessus du sol, et de plus limitées à 1,50 mètre, **dans les secteurs Co**, sauf pour les parcelles déjà bâties ou activités agricoles justifiant d'un système autre.
7. **Dans le secteur indicé Zs**, sous réserve d'être compatibles avec l'existence des enjeux naturels, les aménagements, équipements et installations limités à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol liés à la mise en valeur du site ou à sa découverte (de type observatoire), ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

### Article N 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Afin de ne pas créer de problèmes de sécurité sur la voie publique, l'accès, le portail ou la porte de garage devra respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement et compter au moins 2,5 mètres de largeur.

Toutefois pour des raisons d'urbanisme et des raisons techniques liées à la configuration du terrain, des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées, notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article N 4 - Desserte par les réseaux**

### **I- Eau**

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

### **II - Assainissement**

#### **1.- Eaux usées**

En zone définie en assainissement collectif, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

#### **2 - Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle, de l'unité foncière ou de l'opération, soit par infiltration, soit par rétention si le sol ne permet pas l'infiltration. Au besoin, un traitement préalable sera mis en œuvre pour assurer la qualité des rejets. Cette disposition est applicable pour tout projet (extension, création nouvelle d'un bâtiment ou imperméabilisation du sol) d'une emprise supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales s'effectuera dans les eaux de surface ou dans le réseau séparatif de collecte des eaux pluviales, lorsqu'ils existent. Dans ce cas un dispositif de rétention doit compenser l'imperméabilisation afin d'obtenir une restitution de l'eau suivant un débit limité qui ne pourra être supérieur au débit avant le projet.

L'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics conformément à la réglementation en vigueur, est recommandée. D'autres prescriptions techniques particulières pourront être imposées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Le raccordement au réseau de collecte public d'eaux pluviales ne sera autorisé ou prescrit que ponctuellement au regard des contraintes du terrain, notamment la présence de risques de glissement de terrain ou d'effondrement, la proximité du captage, la densité du bâti...

### **3 - Eaux de vidange des piscines**

La gestion des eaux de vidange des piscines\* doit être réalisée à l'échelle de la parcelle, de l'unité foncière ou de l'opération. L'infiltration après élimination naturelle des produits de traitement est à privilégier. Les eaux de vidange des piscines ne sont admises au réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel que de manière exceptionnelle après avis technique du service, elles sont strictement interdites dans le réseau d'eaux usées.

### **III - Electricité**

Dans la mesure du possible, les réseaux seront enterrés.

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

Non règlementé.

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

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

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, ce recul minimum est porté à 15 mètres mesurés depuis l'axe de la RD 76 et de la RD 19.

Le recul minimum des piscines est fixé à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Il est porté à 5 mètres par rapport à l'alignement (existant ou projeté) de la RD 76 et de la RD 19.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
  - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble (aménagement et/ou surélévation),
  - pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.).
- L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être autorisée sous réserve d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m², une hauteur inférieure à trois mètres et un recul inférieur à deux mètres pour être adossées à un système de clôture, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.
- Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
- Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments ou constructions non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Toute annexe ou piscine devra être implantée à une distance inférieure à 20 mètres du bâtiment existant à usage d'habitation.

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

L'emprise au sol est limitée à :

- 200 m<sup>2</sup> au total y compris l'existant dans le cas d'extension d'un bâtiment d'habitation existant,
- 40 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des annexes, hors piscine, liées à un bâtiment d'habitation existant.

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

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, silos, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation,
- 3,5 mètres pour les annexes.

## **Article N 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables**

L'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

### **DISPOSITIONS GENERALES**

#### **Prescription d'intégration**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Les éléments architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.

## **L'implantation**

**L'implantation de la construction** devra respecter la topographie existante avant la construction.

**Les exhaussements ou affouillements** seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne devront pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente, inférieur à 10 %, sauf dans les secteurs affectés par des risques d'inondation ou de crue notamment. Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 0,80 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages.

La pente des talus ne doit pas excéder + 40 % par rapport à la pente naturelle du terrain avant travaux. Les talus devront être plantés. Les enrochements sont limités à 2 mètres de hauteur.

## **Façades et murs**

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

Les couleurs des enduits doivent respecter le nuancier présenté en Mairie.

La couleur blanche est interdite.

Les imitations peintes de matériaux sont interdites.

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

Les revêtements ou surfaces en bois ne devront pas dépasser 40 % de la surface totale des façades. Ils devront être teintés, vernis ou lasurés suivant le nuancier exposé en mairie.

**Les annexes à l'habitation** devront être traitées en harmonie avec la construction principale ou en bois.

## **Les toitures**

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 30 % et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

En cas de restauration et extension mesurée, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses végétalisées, aux vérandas (ou autres éléments vitrés) et aux annexes inférieures à 10 m<sup>2</sup>, ainsi qu'aux toitures-terrasses à conditions qu'elles soient :

- utilisables (espace accessible et aménagé, de vie extérieure),
- partielles d'une surface inférieure à 30 % de l'ensemble de la surface couverte,
- totales ou partielles avec plus de 80 %, sous condition d'être végétalisées et intégrées à la composition architecturale du projet et à son environnement.

Les toitures seront de couleur à dominante rouge pouvant être nuancée ou vieillie et d'aspect mat, conformément au nuancier présenté en Mairie.

Les débords de toitures devront être au minimum de 0,40 mètre sauf pour les constructions sur limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.



La réalisation d'éléments de couverture ou de parois translucides pourra être autorisée sous réserve de s'intégrer à la construction principale. La couverture vitrée pourra alors avoir une pente et des débords autres que ceux demandés précédemment.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques etc. ), ou fenêtres de toit doivent être intégrés à la pente de toit.

### **Cheminées**

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

### **Ouvertures**

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

### **Les clôtures des propriétés bâties**

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur totale de 1,80 mètre. Elles seront constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple incluant un minimum de 20 % d'ouverture. Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit. Elles devront être traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant.

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et/ou la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions...).

### **Equipements publics**

Les dispositions du présent article pourront être adaptées pour des équipements publics dans un objectif d'image signal ou repère.

## **CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ANCIENNES EXISTANTES (BATIMENTS ANTERIEURS A 1930)**

Les bâtiments repérés au plan de zonage et identifiés « éléments bâtis remarquables du paysage » doivent être préservés et gérés de façon à conserver leur aspect initial. Sont notamment interdites toute modification de la volumétrie et de la composition des façades donnant sur l'espace public.

Pour ces bâtiments ainsi que ceux non identifiés mais anciens et caractéristiques d'une architecture traditionnelle, notamment ceux appartenant à un secteur classé d'Élément Urbain Remarquable du Paysage, leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux, trois ou quatre pans sans accident (chien-assis...) sauf les petites lucarnes et les ouvertures dans le même plan (type vélux) avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.

Les éléments traditionnels et les maçonneries en pierres doivent être sauvegardés.

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

Les couleurs doivent respecter le nuancier présenté en Mairie.

## **ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE**

Les dispositions énoncées dans cet article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (toitures-terrasses végétalisées, forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...)

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

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

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures.

### **Article N 12 - Stationnement**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

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

Pour les constructions à usage de logement, il est exigé une place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher **créée ou existante** sans qu'il ne puisse être exigé plus de trois places par logement.

### **Article N 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le projet peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération.

Autour des parcelles bâties ou aménagées, lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur 10 mètres linéaires au total des clôtures.

Les haies, parcs ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage aux documents graphiques sont conservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces éléments paysagers. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat en veillant au respect de son intérêt initial.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 113.2 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III - Autres obligations**

### **Article N 14 - Performances énergétiques et environnementales**

#### **Limitation de l'imperméabilisation des sols**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Il est exigé une surface minimale d'espaces perméables\* proportionnelle à la surface du terrain fixée à 50 %. Cette disposition ne s'applique pas aux activités agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour cette surface minimale, sont notamment considérées comme espaces perméables :

- les surfaces végétalisées de pleine terre ou dont la profondeur de terre est au moins de 0,80 mètre,
- les surfaces minérales dont les revêtements laissent traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration),
- la surface d'une toiture végétalisée sous réserve d'une épaisseur de terre supérieure ou égale à 0,50 mètre,
- affectée d'un coefficient de 50 %, la surface de toiture végétalisée par un tapis de plantes à faible développement racinaire et autres surfaces semi-perméables.

Pour les constructions existantes non conformes avec cette disposition, une dérogation pourrait être admise sous réserve de prescriptions particulières telles que des plantations d'arbres et/ou arbustes en pleine terre, la récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'une utilisation domestique, etc.

### **Article N 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Chapitre II - Dispositions applicables à la zone Ni

La zone Ni correspondant à trois activités artisanales existantes.

**Il est rappelé que :**

- **le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation Brévenne Turdine constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone à risque de se reporter au PPRNi et d'appliquer le règlement correspondant,**
- **la carte aléa retrait-gonflement des argiles présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques de retrait/gonflement des argiles justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après, le soient sous conditions et sous respect de prescriptions,**
- **dans les bandes de servitude liées aux canalisations de transport de matières dangereuses, les dispositions définies au Chapitre II du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**

***Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié aux documents graphiques du règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.***

### SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

**Dans les bandes de servitude**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont interdits :

1. Les affouillements ou exhaussements de sol\* qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone,
2. Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes,
3. Les dépôts de véhicules,
4. Les résidences mobiles de loisirs,
5. Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public,

6. Les constructions à usage d'industrie, de commerce et d'hébergement hôtelier,
7. Les nouvelles constructions à usage d'habitation.
8. Les nouvelles constructions à usage agricole.
9. La réhabilitation des ruines.

## Article Ni 2 - Occupations et utilisations du sol admises

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

**Dans les bandes de servitude**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans la mesure où elles sont compatibles avec leur proche environnement urbain et/ou naturel :

1. **Pour les bâtiments existants à usage d'habitation non liés à l'activité agricole, situés ou non en zone Ni**, d'une surface de plancher minimum de 70 m<sup>2</sup> à condition de ne pas modifier leur aspect général (insertion dans le paysage) :

- leur aménagement, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, dans le volume existant sans changement de destination dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total en incluant l'existant après travaux,
- leur extension mesurée, limitée à 30 % de la surface de plancher existante et à 30 % de l'emprise au sol existante à l'approbation de la modification n° 1 du PLU, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 200 m<sup>2</sup>, y compris l'existant après travaux.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à usage d'habitation d'une surface de plancher comprise entre 70 et 115 m<sup>2</sup> à l'approbation de la modification n° 1 du PLU, l'extension admise pourra dépasser 30 % sans être supérieure à 35 m<sup>2</sup>.

	SDP existante inférieure à 70 m <sup>2</sup>	SDP existante comprise entre 70 et 115 m <sup>2</sup>	SDP existante comprise entre 115 m <sup>2</sup> et 154 m <sup>2</sup>	SDP existante comprise entre 155 m <sup>2</sup> et 199 m <sup>2</sup>	SDP existante sup. à 200 m <sup>2</sup>
SDP suppl = extension maximale	0 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup> maximum	30 % maximum soit une extension de 35 à 46 m <sup>2</sup>	30 % maximum limitée à 200 m <sup>2</sup> après extension soit 1 à 45 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

- leurs annexes sous réserve de leur emprise totale n'excède pas 40 m<sup>2</sup> hors piscine et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale appartenant à la même unité foncière à la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU,
  - leur piscine sous réserve d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale appartenant à la même unité foncière à la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU.
2. Les extensions des installations existantes limitées sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité artisanale existante.
  3. Les démolitions sous réserve d'un permis de démolir.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ni 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **Article Ni 4 - Desserte par les réseaux**

#### ***I- Eau***

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

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

#### ***II - Assainissement***

##### **1.- Eaux usées**

En zone définie en assainissement collectif, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

##### **2 - Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle, de l'unité foncière ou de l'opération, soit par infiltration, soit par rétention si le sol ne permet pas l'infiltration. Au besoin, un traitement préalable sera mis en œuvre pour assurer la qualité des rejets. Cette disposition est applicable pour tout projet (extension, création nouvelle d'un bâtiment ou imperméabilisation du sol) d'une emprise supérieure à 20 m².

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales s'effectuera dans les eaux de surface ou dans le réseau séparatif de collecte des eaux pluviales, lorsqu'ils existent. Dans ce cas un dispositif de rétention doit compenser l'imperméabilisation afin d'obtenir une restitution de l'eau suivant un débit limité qui ne pourra être supérieur au débit avant le projet.

L'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics conformément à la réglementation en vigueur, est recommandée. D'autres prescriptions techniques particulières pourront être imposées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

### **3 – Eaux de vidange des piscines**

La gestion des eaux de vidange des piscines\* doit être réalisée à l'échelle de la parcelle, de l'unité foncière ou de l'opération. L'infiltration après élimination naturelle des produits de traitement est à privilégier. Les eaux de vidange des piscines ne sont admises au réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel que de manière exceptionnelle après avis technique du service, elles sont strictement interdites dans le réseau d'eaux usées.

### ***III - Electricité***

Dans la mesure du possible, les réseaux seront enterrés.

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

Non règlementé.

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

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

Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer avec un recul minimum de 5 mètres.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, cette marge entre lots du secteur Ni peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 mètres.

## **Article Ni 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

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

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 12 mètres hors tout.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ferroviaires.

## **Article Ni 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables**

L'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (TITRE I) demeure applicable.

Le projet pourra être refusé si le projet ne s'intègre pas dans son environnement, notamment s'il n'assure pas la qualité globale urbaine, architecturale et paysagère exigée sur l'ensemble de la zone d'activités.



Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions telles que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons, béton grossier, etc.) exception faite pour le béton "brut de décoffrage" à condition que sa qualité, la qualité de sa mise en œuvre et de son coffrage, aient été recherchées en vue de cet aspect, mais aussi pour d'autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des terrains.

Les clôtures\* doivent présenter une unité d'ensemble à l'intérieur de la zone et respecter le milieu environnant urbain, agro-naturel ou naturel. Elles sont constituées préférentiellement de grillage en treillis soudé à maille orthogonale sans maçonnerie apparente. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuillage caduque. Les canisses et autres systèmes occultants rapportés sur une clôture\* à claire-voie sont interdits.

Les murs en maçonnerie pleine toute hauteur peuvent être autorisés à condition d'être réalisés en matériaux de bonne qualité et d'aspect fini comme indiqué ci-dessus pour marquer des points particuliers (entrée, angle de parcelle, ...) ou masquer des zones techniques (livraisons, stockage des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif...).

D'autres clôtures\* peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité, liées à l'activité.

**Les annexes, les dépôts et aires de stockage à l'air libre** ne doivent pas être implantés dans les parties de terrains visibles depuis la A 89.

## **Article Ni 12 - Stationnement**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, y compris le stationnement lié aux opérations de chargement et déchargement.

Il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande.

Pour les véhicules automobiles, sur la base de la surface de plancher totale toutes surfaces comprises, il est exigé :

- 1 emplacement pour 80 m<sup>2</sup> pour les entrepôts,
- 1 emplacement pour 40 m<sup>2</sup> pour les activités artisanales,
- 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de bureaux.

Toutefois, sous réserve de justification, il pourra être tenu compte du nombre des personnels et des modalités de fonctionnement de l'entreprise.

## **Article Ni 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement selon la palette végétale ci-dessous, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

En outre, doivent être réalisées ou maintenues :

- une bande végétalisée en bordure des voies animée par des séquences de haies ou de massifs arbustifs et arborescents composés avec plusieurs espèces buissonnantes disposées irrégulièrement dont une majorité à feuilles caduques,
- des plantations d'arbres-tiges sur les aires de stationnement à raison d'un arbre pour cinq places, sauf places aménagées en ouvrage.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Les arbres seront plantés à un minimum de 2 mètres des limites parcellaires.

## **SECTION III - Autres obligations**

### **Article Ni 14 - Performances énergétiques et environnementales**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

### **Article Ni 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

## **Chapitre III - Dispositions applicables à la zone Nt**

La zone Nt correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) défini pour permettre l'aménagement d'une petite salle communale pour l'accueil du public dans le cadre de l'activité touristique existante sur le site.

**Il est rappelé que :**

- **le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation Brévenne Turdine constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone à risque de se reporter au PPRNi et d'appliquer le règlement correspondant,**
- **la carte des aléas, établie par Alp'Géorisques en octobre 2013 et présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales,**
- **la carte aléa retrait-gonflement des argiles présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques de retrait/gonflement des argiles justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après, le soient sous conditions et sous respect de prescriptions.**

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels,** les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont notamment interdits :

1. Les affouillements ou exhaussements de sol\* qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone ou nécessaires au projet admis à l'article Nt 2.
2. Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les résidences mobiles de loisirs.
5. Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public.
6. Les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, d'industrie et de commerce.
7. Les nouvelles constructions à usage d'habitation et d'hébergement hôtelier.

8. Les nouvelles constructions à usage agricole ou forestière.
9. La réhabilitation des ruines
10. Tout stationnement de véhicules.

## **Article Nt 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans la mesure où elle est compatible avec son proche environnement naturel, sous réserve d'être limitée à une emprise au sol de 100 m<sup>2</sup> au total et à une surface de plancher de 90 m<sup>2</sup> au total également, la construction d'un bâtiment à destination d'équipement public.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Nt 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

### **Article Nt 4 - Desserte par les réseaux**

#### ***I- Eau***

Toute construction nécessitant une utilisation d'eau est raccordée au réseau public d'eau potable.

#### ***II - Assainissement***

##### **1.- Eaux usées**

En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

##### **2 - Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle, de l'unité foncière ou de l'opération, soit par infiltration, soit par rétention si le sol ne permet pas l'infiltration. Au besoin, un traitement préalable sera mis en œuvre pour assurer la qualité des rejets. Cette disposition est applicable pour tout projet (extension, création nouvelle d'un bâtiment ou imperméabilisation du sol) d'une emprise supérieure à 20 m².

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales s'effectuera dans les eaux de surface ou dans le réseau séparatif de collecte des eaux pluviales, lorsqu'ils existent. Dans ce cas un dispositif de rétention doit compenser l'imperméabilisation afin d'obtenir une restitution de l'eau suivant un débit limité qui ne pourra être supérieur au débit avant le projet.

L'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics conformément à la réglementation en vigueur, est recommandée. D'autres prescriptions techniques particulières pourront être imposées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

### **III - Electricité**

Dans la mesure du possible, les réseaux seront enterrés.

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

Non règlementé.

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

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

Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer avec un recul minimum de 5 mètres.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, pour des raisons tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

## **Article Nt 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol est limitée à 100 m².

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

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 3,50 mètres hors tout.

## **Article Nt 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables**

L'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (TITRE I) demeure applicable.

Le projet pourra être refusé si le projet ne s'intègre pas dans son environnement, notamment s'il n'assure pas la qualité globale urbaine, architecturale et paysagère exigée.

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions telles que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Les clôtures\* doivent présenter une unité d'ensemble et respecter le milieu environnant agro-naturel ou naturel.

## **Article Nt 12 - Stationnement**

Sans objet puisque tout stationnement est interdit.

## **Article Nt 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Les surfaces non bâties seront obligatoirement végétalisées et/ou feront l'objet d'un aménagement qualitatif.

## **SECTION III - Autres obligations**

### **Article Nt 14 - Performances énergétiques et environnementales**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

### **Article Nt 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.