

# P.L.U.

---

## Plan Local d'Urbanisme

### Modification n° 1

## Commune de **SAINT-ALBAN-DE-ROCHE**

### 4.1. Règlement

---

Vu pour être annexé  
à la délibération de mise à disposition du public  
de la modification simplifiée n° 3 du P.L.U.,  
en date du 9 septembre 2019.

Le Maire-Adjoint,  
Gérard MAGNARD



# **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 7
Article 4 -	Adaptations mineures de certaines règles	page 10
Article 5 -	Rappel de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme	page 11

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

page 12

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

Chapitre I -	Dispositions applicables à la zone U	page 23
Chapitre II -	Dispositions applicables à la zone Ui	page 39

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A URBANISER**

Chapitre I -	Dispositions applicables aux zones AUa et AUb	page 49
--------------	---	---------

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

Chapitre I -	Dispositions applicables à la zone A	page 61
--------------	--------------------------------------	---------

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

Chapitre I -	Dispositions applicables à la zone N	page 75
--------------	--------------------------------------	---------



# **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 ALBAN DE ROCHE. Il comprend un document écrit et des documents graphiques.

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

Il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2.- Les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et 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 (créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :

**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.- Articulation entre les 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.

**6 - Risques sismiques :**

La commune est classée en zone de sismicité modérée (indice 3) au regard de la nouvelle carte des aléas sismiques en France métropolitaine applicable depuis le 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 :

La commune est concernée par des aléas d'inondations en pied de versant, de crues des ruisseaux torrentiels, de ravinements et ruissellements sur versant, de glissements de terrain, ainsi que par des mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Les différents documents pris en compte (études, cartographie, dispositions, etc...) sont présentés en annexes du PLU (pièce 6).

Dans les secteurs concernés par un risque naturel, les règles du code de la construction et de l'habitation 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 risque de retrait-gonflement des argiles est issu de la cartographie départementale de l'aléa réalisée en 2011 par le BRGM et du guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? », celui-ci ayant permis de définir des dispositions réglementaires portées dans le présent document.

Les risques naturels sont identifiés à partir de la carte des aléas réalisée en septembre 2012 à l'échelle du 1 / 5000 par Alp'Géorisques conformément au « guide prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme » (version 3.10 du 17 décembre 2009 établi par la Direction Départementale des Territoires de l'Isère). A noter, certaines dispositions ont été adaptées aux caractéristiques du secteur affecté. En effet, certaines interdictions et prescriptions ne sont pas inscrites de par la prise en compte des occupations admises plus restrictives dans chacune des zones afin de limiter toute incohérence (ne pas lister dans l'article 2 des prescriptions au titre des risques naturels, des aménagements, installations ou constructions interdites).

## 8.- Prise en compte du bruit

L'arrêté du 30 Mai 1996 fixe les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et les conditions d'isolement acoustique auxquelles sont soumis les bâtiments d'habitation.

L'arrêté préfectoral n° 2011-322-0005 du 18 novembre 2011 (annulant et remplaçant celui du 26 février 1999) porte révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère. L'Arrêté préfectoral n° 38-2017-01-27-004 du 27 janvier 2017 le modifie en dernier lieu pour le réseau ferroviaire « SNCF réseau » en Isère.

A ce titre, sont concernées :

- la ligne SNCF 905, identifiée en catégorie 3 (d = 100 m),
- la RD 312, identifiée en catégorie 3 (d = 100 m) en tissu ouvert.

## **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, et 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 implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

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

*En zone A peuvent seules être autorisées :*

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

*Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5. (cf page suivante)*

*En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.\* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. (Article R.123.7 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2012-290 du 29 février 2012)*

*Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. (Article R.123.12-2° alinéa du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2012-290 du 29 février 2012)*

### **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 :*

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

*En zone N, peuvent seules être autorisées :*

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

*Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 (rédaction antérieure au 24 mars 2014).*



*En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. (Article R.123.8 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2012-290 du 29 février 2012)*

**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 L151-13, 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, 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 autorisés :**

- 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 prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime*

**Nota Bene concernant toutes les zones : 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 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.
- Des « secteurs de mixité sociale » dans lesquels, un nombre minimum de logements « abordables » doit être réalisé dans le cadre de programmes de logements.
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- Des secteurs où l'existence de risques naturels (indice R et B) justifie que les constructions ou installations de toute nature soient interdites (R) ou soumises à des conditions spéciales (B).
- Des secteurs spécifiques où la préservation des ressources naturelles (indices P et p) justifie que les constructions ou installations de toute nature soient soumises à des conditions spéciales.
- Des secteurs (indiqués Co) contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.
- Des secteurs (indiqués Zh) correspondant à des zones humides.

## **Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles**

(art. L152-3 à L152-6 du code de l'urbanisme par Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015)

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. 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**

(modifié par Décret n° 2012-274 du 28 février 2012 - art. 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, 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.*

Au vu de cet article, le présent règlement s'oppose à ce que les règles édictées par le plan local d'urbanisme soient appréciées au regard de l'ensemble du projet.

## **SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE ET MODALITES D'APPLICATION DE CERTAINES REGLES**

*Les mots ou expressions dont les définitions de base et modalités d'application sont précisées ci-après sont repérés dans les différents chapitres qui suivent par « \* ».*

### **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.

### **Affouillement - Exhaussement des sols**

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 à 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 petite dimension et dont le fonctionnement est lié à la construction principale, sans usage de logement, exemples : abris de jardin, bûchers, garages, piscine, etc... 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.

## 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.

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

Le coefficient d'emprise au sol 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 est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte les éléments de modénature tels que bandeaux et corniches, simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, ainsi que les terrasses de plain-pied ou sans surélévation significative par rapport au terrain et les piscines.

## 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.

## 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 (articles 1, 2, 12, 14)

Pour l'application des articles 1, 2, 12 et 14 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 chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre. Elle inclut les résidences ou foyers seniors ou jeunes et résidences étudiants qui font l'objet de dispositions particulières 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.

**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 substituera. 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.

**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, services, professions libérales, 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 1/3 de la surface de plancher totale. Le logement (ou loge), sous réserve d'être nécessaire à la surveillance, ne dépassera pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aménagés dans le volume principal de l'activité et dans la limite de 20 % 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 1/3 de la surface de plancher totale. Le logement (ou loge), sous réserve d'être nécessaire à la surveillance, ne dépassera pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aménagés dans le volume principal de l'activité et dans la limite de 20 % 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, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

**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, équipements petite enfance, scolaires, périscolaires, culturels, de sports et loisirs, d'enseignement, de santé, d'action sociale, de culte, etc...

## Emplacement Réservé

### **- 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 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 230.1 du Code de l'urbanisme**

Les droits de délaissements prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1 s'exercent dans les conditions prévues aux articles L 230-1 et suivants.

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 2 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.

#### **- Article R 123.10 du Code de l'urbanisme (extrait)**

Les emplacements réservés pour les ouvrages et les voies publics, les installations d'intérêt général ou les espaces verts sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois le propriétaire d'un terrain, dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

## **Piscine**

Une piscine est une annexe, construction 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.

## **La reconstruction à l'identique (article L 111.3 du Code de l'urbanisme)**

*La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si ... le plan local d'urbanisme ... en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*



## **La restauration d'une ruine (article L 111.3 du Code de l'urbanisme)**

*Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme (PLU) et sous réserve des dispositions de l'article L 421.5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.*

Une ruine est une construction dont il reste au moins trois murs porteurs d'une hauteur minimum de 1,5 mètre. La restauration d'une ruine peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve de l'application des règles générales d'urbanisme applicables, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment (article L. 111.3 du Code de l'Urbanisme).

## **Secteurs de mixité sociale**

### **1. Règle générale**

Dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques du règlement du PLU comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum du nombre de logements, avec un nombre minimum de logements, des programmes de construction à destination d'habitation doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir, et/ou à des logements destinés à l'accession sociale.

Ce pourcentage et les catégories de logements à usage locatif sociaux 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 dans le carnet « Servitudes de mixité sociale » du règlement (pièce 4.1a).

### **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. La servitude définie au présent article s'applique en cas de constructions nouvelles.

### **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 ou en accession sociale ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés ou en accession sociale 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.

Lorsque la disposition ne fixe pas un ratio mais une réalisation selon les besoins de l'opération, ou, lorsque la disposition définit une base pouvant être adaptée, l'estimation des besoins, ou, le nombre inférieur de places, sera justifiée par le pétitionnaire. Elle 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 à prévoir par place sont de 2,30 mètres par 4,80 mètres.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques démontrées (nature du sous-sol...), d'ordre architectural (préservation d'un bâtiment existant), aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 100 mètres) :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La mutualisation, totale ou partielle, des emplacements de stationnement exigés à l'article 12 des chapitres des zones, est autorisée sous réserve que les places soient aménagées ou existantes à moins de 100 mètres du projet. La justification quant à la réponse aux obligations doit être apportée au dossier de demande. La mutualisation peut concerner des projets simultanés et/ou un projet isolé avec une opération voisine.

## Stationnement vélo (et poussettes)

La surface minimale destinée au stationnement des vélos exigée à l'article 12 des chapitres des zones 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.

## 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.

## Concernant la prise en compte des risques naturels :

### RESI

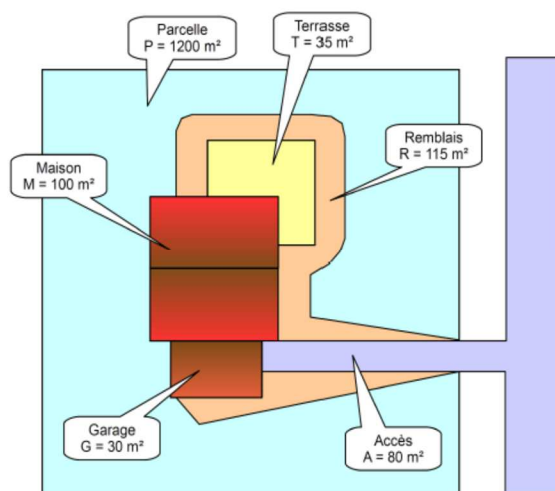
Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible\* de l'ensemble des bâtiments et remblais y compris rampes d'accès et talus sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées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

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



Exemple :

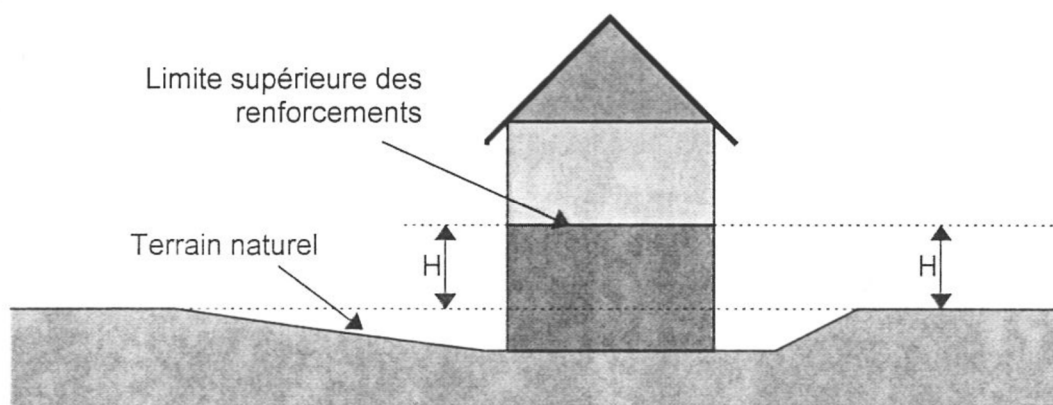
$$\text{RESI} = \frac{M+T+G+A+R}{P}$$

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

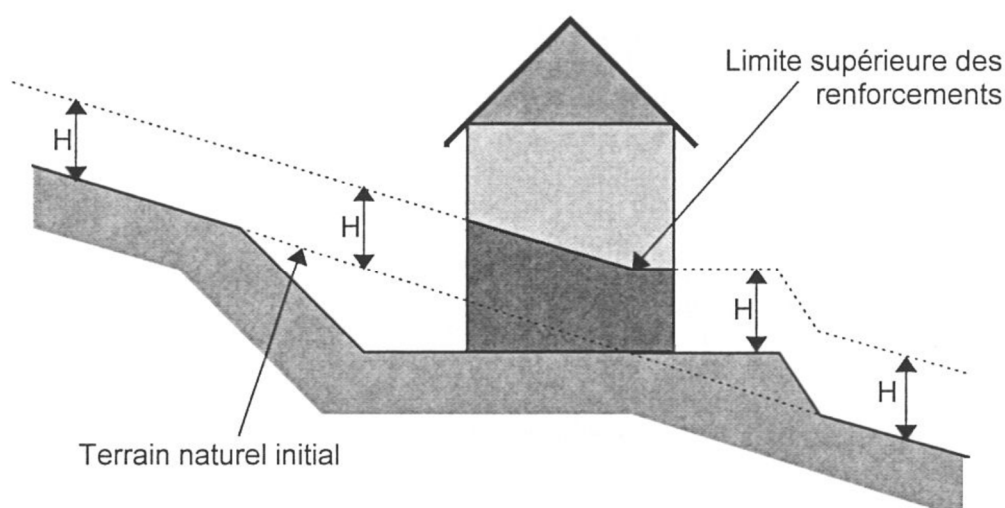
## Hauteur par rapport au terrain naturel

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

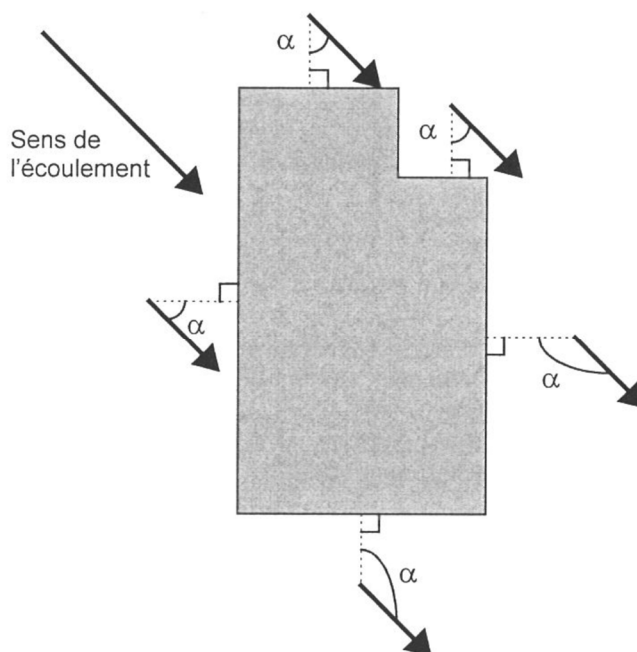
La notion de « façade exposée » notamment dans le cas d'écoulements avec charges solides (crues torrentielles) mérite d'être expliquée pour les cas complexes.

- 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 déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs.

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 AUX ZONES URBAINES**

## Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

### « à vocation mixte »

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles.

Elle comprend les secteurs à vocation principale d'habitat ou d'équipements publics :

- Ua correspondant aux parties agglomérées les plus denses de La Grive et du village,
- Ub correspondant à l'extension de l'urbanisation,
- Uc identifiant les secteurs urbains excentrés de moindre densité, y compris le sous-secteur Ucp correspondant au périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable Manin,
- Ue correspondant au pôle d'équipements publics,
- Uh pour la gestion du bâti existant.

*Ainsi que les sous-secteurs exposés à des risques naturels, indicés :*

- *sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :*
  - *Br liés à des risques faibles ou moyens de retrait - gonflement des argiles,*
  - *Bg liés à des risques faibles de glissement de terrain,*
  - *Bi'1 liés à des risques faibles d'inondation de pied de versant,*
  - *Bi'2 liés à des risques moyens d'inondation de pied de versant,*
  - *Bt liés à des risques faibles de crue torrentielle,*
  - *Bv liés à des risques faibles de ravinement ou ruissellement sur versant,*
- *sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :*
  - *Ri' liés à des risques forts d'inondation de pied de versant,*
  - *RT liés à des risques forts de crue torrentielle,*
  - *RV liés à des risques moyens ou forts de ravinement ou ruissellement sur versant.*

Les secteurs concernés par des « orientations d'aménagement et de programmation » correspondent aux indices OA suivant le nom de la zone.

Un secteur de « constructibilité limitée » affecte des secteurs ponctuels Ua et Ub.

***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 et les prescriptions définies par les services de l'Etat dans le guide « PLU et risques » joint en annexes du PLU ;***
- ***la carte des « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » 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.***

**Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au zonage du P.L.U. en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme 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 U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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 constructions et installations agricoles.
5. Les dépôts de véhicules.
6. Les résidences mobiles de loisirs et les constructions sans fondation.
7. Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public.
8. L'implantation de pylônes et d'antennes.
9. Les entrepôts.
10. Les constructions à usage d'industrie.
11. Les installations classées soumises à autorisation sauf celles mentionnées à l'article U 2.
12. Les démolitions et surélévations des bâtiments à préserver identifiés « éléments bâtis remarquables » de catégorie C1 (repérés en pièce « annexe 4.1b »), ainsi que leurs extensions sauf pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
13. Les démolitions et surélévations des bâtiments à préserver identifiés « éléments bâtis remarquables » de catégorie C2 (repérés en pièce « annexe 4.1b »).
14. Les démolitions et surélévations des constructions principales concernées par un « ensemble urbain remarquable » de catégorie C3 (repérés en pièce « annexe 4.1b »).
15. **Dans le secteur Ue**, les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics.
16. **Dans les sous-secteurs indicés Bi'1 et Bi'2**, les changements de destinations des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.
17. **Dans les sous-secteurs indicés Br**, les sous-sols partiels.
18. **Dans les sous-secteurs indicés Bt, RI', RV et RT**, 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.
19. **Dans les sous-secteurs indicés RI', RT et RV**, tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'alinéa 16 de l'article U 2.



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

*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 installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
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,
3. Les modifications de façades des bâtiments à préserver, identifiés « éléments bâtis remarquables » de catégorie C1 (repérés en pièce « annexe 4.1b »), sous réserve de sauvegarder les caractéristiques originelles du bâtiment.
4. Les modifications de façades et les extensions des bâtiments à préserver, identifiés « éléments bâtis remarquables » de catégorie C2 (repérés en pièce « annexe 4.1b »), sous réserve de sauvegarder les caractéristiques originelles du bâtiment.
5. Les modifications de façades et les extensions des bâtiments à préserver, implantés dans un « ensemble urbain remarquable » de catégorie C3 (repérés en pièce « annexe 4.1b »), 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.
6. Les démolitions sous réserve d'un permis de démolir.
7. Dans le secteur identifiant des « éléments naturels remarquables du paysage », sous réserve d'être liée à l'habitation, seules sont admises :
  - une construction limitée à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total,
  - la piscine.
8. Dans le secteur de « constructibilité limitée », sous réserve d'être liés et nécessaires au bâtiment d'habitation existante, seuls sont admis :
  - son aménagement dans le volume existant,
  - son extension limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - ses annexes limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total et situées à moins de 20 mètres de la construction principale,
  - une piscine.
9. **Dans les secteurs Ua<sub>OA4</sub>, Ua<sub>OA7</sub> et Ub<sub>OA3</sub>,** concernés par les « orientations d'aménagement et de programmation », les aménagements et constructions devront prendre en considération les schémas et principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (pièce 3).
10. **Dans le secteur Ua<sub>OA4</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 »).

11. **Dans le secteur Uepe**, les prescriptions portées au chapitre 9.3 du rapport géologique du 15 mars 2001 (mise en conformité de la protection sanitaire du captage de Manin) seront applicables.
12. **Dans le secteur Uh**, pour les bâtiments d'habitation existants :
- leur aménagement dans le volume existant avec ou sans changement de destination,
  - leur extension limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - leur piscine,
  - leurs annexes limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total et situées à moins de 20 mètres de la construction principale.
13. **Dans les sous-secteurs indicés Br**, 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 dans un exutoire capable de les recevoir sans aggraver les risques ou en créer de nouveaux. Celui-ci doit être situé à une distance minimale de quinze mètres de toute construction. Lorsqu'elles existent, 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.
14. **Dans les sous-secteurs indicés Bg**, à condition d'être autorisés précédemment :
- la construction sous réserve de :
    - rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des 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,
    - adaptation à la nature du terrain,
  - l'affouillement et l'exhaussement compatibles avec la zone sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
12. **Dans les sous-secteurs indicés Bi'1 et Bi'2**, à condition d'être admis aux alinéas précédents :
- les constructions sous réserve que le niveau habitable ou utilisable soit situé à + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel en Bi'1, porté à +1 mètre en Bi'2. Toutefois, pour les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, la surélévation à + 0,50 mètre en Bi'1, ou + 1 mètre en Bi'2, n'est imposée que pour des équipements et matériels vulnérables.
  - les projets dont le RESI\*, tel que défini dans les « dispositions générales », est :
    - inférieur ou égale à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes,
    - inférieur ou égale à 0,50 pour les permis groupés, les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments).
  - les ouvertures des bâtiments doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence,
  - les affouillements et exhaussements uniquement dans le cadre de travaux et d'aménagement de nature à réduire les risques ou, d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
  - les clôtures, plantations et espaces verts effectués sans remblaiement.

13. **Dans les sous-secteurs indicés Bt**, à condition d'être admis dans la zone, sont autorisés :

- les projets dont le RESI\*, tel que défini dans les « dispositions générales », est :
  - inférieur ou égale à 0,30 pour les constructions individuelles à usage d'habitation et leurs annexes,
  - inférieur ou égale à 0,50 pour :
    - ✓ les permis groupés,
    - ✓ les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments),
    - ✓ les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments),
    - ✓ les bâtiments d'activités artisanales ou commerciales, ou de bureaux,
- les constructions à condition de :
  - surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel\*. 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,
  - adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.
- les affouillements et exhaussements sous réserve d'être liés à des travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

14. **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.

15. **Dans les sous-secteurs indicés Bv**, les constructions sont autorisées sous réserve que les ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales soient situées à + 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel ou soient protégées par des ouvrages déflecteurs.

16. **Dans les sous-secteurs indicés RI', RT et RV**, sous réserve d'être admis aux alinéas précédents, 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 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.

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

### **Article U 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 peut n'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, 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.

## **Accès**

Les nouveaux 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 ou des voies ouvertes à la circulation publique (avec un système automatisé par exemple).

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'urbanisme afin de tenir compte de l'implantation des accès et constructions existants ou projetés dans le parcellaire voisin, ou
- pour des raisons techniques liées à la configuration du terrain afin de prendre en compte une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, et d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

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

### ***I - Eau***

Toute construction à usage d'habitation ou 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.

### ***II – Assainissement***

#### **1 - Eaux usées**

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU), 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 au zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement est obligatoire.

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

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU).

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

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'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés 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**

Le rejet des eaux de vidange des piscines privées est interdit au réseau d'eaux pluviales. Le principe du rejet au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité.

**Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain (Bg)**, les constructions sont autorisées sous réserve que les rejets d'eaux (usées, pluviales ou de drainage) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire compatible avec le projet et capable de les recevoir.

### ***III – Electricité***

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

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

Non réglementé.

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

### **6.1 Règles générales**

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

Toutefois,

- en Ua, la construction à l'alignement est autorisée.
- en U<sub>BOA3</sub>, le recul minimum des constructions est réduit à trois mètres,
- en Ua<sub>OA7</sub>, les constructions doivent s'implanter :
  - soit à l'alignement soit avec un recul maximum de dix mètres par rapport à la rue de la gare,
  - avec un recul minimum de cinq mètres par rapport à l'alignement de la montée du chemin neuf.

Les piscines\* devront être implantées avec un recul minimum de trois mètres.

## 6.2 Règles particulières d'implantation

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,
  - pour son extension 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.).
- Les constructions en bordure de la voie ferrée respecteront un recul minimum de dix mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée, **réduit à six mètres par rapport à la future emprise liée à l'emplacement réservé n° 5.**
- 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 trois 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.
- Lorsqu'un espace boisé classé ou un « élément naturel remarquable du paysage » est inscrit le long d'une voie, les constructions doivent alors respecter un recul minimum au moins équivalent à l'espace boisé classé ou l'« élément naturel remarquable du paysage » sans toutefois être inférieur à cinq mètres par rapport à l'alignement.
- Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site (configuration et/ou situation de la parcelle), ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

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

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions s'implanteront selon les règles suivantes.

### 7.1 – Règles d'implantation

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction hors débord de toiture (dans la limite de 0,50 mètre) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à quatre mètres.

L'implantation de la construction sur limite séparative est autorisée :

- en Ua,
- en Ub, pour une construction dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres sur limite, hauteur calculée en tout point du bâtiment jusqu'au niveau du terrain naturel le plus bas de son emprise, et, sous réserve que la longueur totale sur l'ensemble des limites soit inférieure ou égale à 15 mètres,
- en Uc, pour une annexe limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres sur limite, hauteur calculée en tout point du bâtiment jusqu'au niveau du terrain naturel le plus bas de son emprise, et, sous réserve que la longueur totale sur l'ensemble des limites soit inférieure ou égale à 15 mètres.

Les piscines\* devront être implantées avec un recul minimum de trois mètres.

## **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,
  - pour son extension en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve que la longueur totale (longueur du bâtiment existant et longueur de l'extension) soit inférieure ou égale à 15 mètres.
- 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.
- Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site (configuration et/ou situation de la parcelle), ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance ne s'applique pas aux piscines.

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

Non réglementé.

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

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machinerie d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

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

- 12 mètres en Ua<sub>0A4</sub>,
- 10 mètres en Ua, y compris Ua<sub>0A7</sub>,
- 7 mètres en Ub et en Uc,
- 3,50 mètres pour les annexes.



## **Article U 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**

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région, ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour. Les volumes seront simples.

### **IMPLANTATIONS**

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 pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. 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 1,20 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%.

Les talus devront être plantés. Les enrochements sont admis sous condition d'une bonne intégration paysagère et au site environnant.

### **VOLUMES**

#### **Les toitures**

Les toitures seront obligatoirement dans le ton rouge vieilli et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes, conformément au nuancier déposé en mairie. Les capteurs solaires sont autorisés à condition de s'intégrer au site.

Toutefois, la réalisation d'éléments de couverture translucides ou vitrées pourra être autorisée sous réserve de s'intégrer à la construction principale. La couverture translucide ou vitrée pourra alors avoir une pente et des débords autres que ceux demandés ci-après.

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 35 et 50 % sauf pour les annexes inférieures à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire avec une toiture à deux pans simples, le faîtage principal du bâtiment sera obligatoirement dans le sens de la plus grande dimension. Le faîtage sera prioritairement parallèle aux courbes de niveaux. Toute conception différente devra être justifiée au regard d'une bonne insertion au site et d'une composition architecturale du projet.

Les toitures à deux pans inversés (en V) sont interdites.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les constructions isolées d'une d'emprise au sol inférieure à 5 m<sup>2</sup> implantées sur limite séparative ou lorsqu'elles sont accolées à un bâtiment.

Les débords de toitures devront être au minimum de 0,50 mètre en façade et de 0,30 mètre en pignon sauf pour les constructions sur limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre en façade et de 0,20 mètre en pignon pour des bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ces dispositions ne sont pas applicables aux toitures à génoises.

Les toitures "terrasses" sont autorisées si elles sont :

- partielles d'une surface inférieure à 10 % de l'ensemble de la surface couverte en Ua et à 40 % dans les autres secteurs,
- totales ou partielles avec plus de 10 % ou 40 %, sous condition d'être végétalisées et intégrées à la composition architecturale du projet et à son environnement.

### Les façades et murs

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité, conformément au nuancier présenté en mairie.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) est interdit sur les bâtiments et les clôtures.

L'emploi d'autres matériaux peut être autorisé sous réserve de s'intégrer dans le site et de ne pas reproduire de types ou modèles étrangers à la région (ex : bois brut, teinté ou peint donnant une image de chalet...).

Les annexes à l'habitation, c'est-à-dire les petites constructions isolées de la construction principale, devront être traitées en harmonie avec la construction principale ou en bois.

### Les clôtures

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres. Elles seront constituées par des grilles ou des grillages, ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et pourront être doublées par des haies. Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit. La hauteur maximum de la murette pourra être augmentée de 50 % dans certains cas particuliers (environnement bâti, mitoyenneté, nature des clôtures riveraines, etc...). Elles devront être traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant.

Un mur peut être autorisé sous réserve de ne pas dépasser 1,80 mètre, y compris la couverture.

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.

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

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé. Elles doivent être dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

## **DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ANCIENNES EXISTANTES (BATIMENTS ANTERIEURS A 1930 ET « ELEMENTS BATIS (C1 ET C2) OU ENSEMBLES URBAINS (C3) REMARQUABLES »)**

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.

Pour ces bâtiments ainsi que ceux non identifiés mais anciens et caractéristiques d'une architecture traditionnelle, leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toitures, mais aussi les modénatures ou décorations de façades.

Les éléments traditionnels et les maçonneries en pierres, en particulier les murs de clôture en pierre, doivent être sauvegardés. Toutefois, sous réserve de création d'un accès (par rapport à un mur de clôture par exemple), de justification d'amélioration de la sécurité ou d'une mise aux normes, des modifications ou démolitions partielles peuvent être admises à condition d'assurer une qualité architecturale.

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.

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### **CONSTRUCTIONS DE CONCEPTION CONTEMPORAINE**

Les constructions et bâtiments publics de conception contemporaine sont autorisés lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

## **ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE**

Les dispositions énoncées précédemment 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 (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 constructions contemporaines, 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. Ainsi, des éléments ou panneaux en surimposition sont admis sous réserve d'une installation respectant la même pente (plan parallèle). 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 U 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.

Il est exigé pour les véhicules automobiles :

- a) Pour les constructions à usage de logement :
  - une place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans qu'il ne puisse être exigé plus de deux places par logement ou une place par logement pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat.
  - une place supplémentaire banalisée pour 5 lots et/ou logements dans les opérations d'ensemble ou pour les constructions comprenant au moins cinq lots et/ou logements.
- b) 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,
- c) Pour les constructions d'activités artisanales, une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher toutes surfaces comprises,

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 100 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Pour le stationnement vélos\*, en cas de construction de logements collectifs, il est exigé l'aménagement d'un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues non motorisés, accessible et fonctionnel, d'une surface minimale définie sur la base d'une place de 1,5 m<sup>2</sup> pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher toutes surfaces comprises dans la limite de 2,25 m<sup>2</sup> (1,5 place x 1,5 m<sup>2</sup>) par logement. La surface totale de cet espace ne pourra toutefois pas être inférieure à 8 m<sup>2</sup>.

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

Le permis de construire ou d'aménager, ou la décision prise sur la déclaration préalable, peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

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

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 à l'exclusion de toutes essences étrangères à la région 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.

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

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, mais aussi d'aménagement y compris implantation d'une piscine ou petite annexe tel que permis à l'article 2, ces éléments paysagers devront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'urbanisme.

## **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Non réglementé.

## **SECTION IV – Autres obligations**

### **Article U 15 - Performances énergétiques et environnementales**

#### **15.1 Imperméabilisation des sols limitée**

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.

Une surface minimale d'espaces perméables proportionnelle à la surface du terrain du projet ou de l'opération est exigé à hauteur de :

- 40 % en Ub
- 50 % en Uc.

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

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 U 16 – 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 Ui**

### **« à vocation d'activités économiques »**

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

*Elle comprend les sous-secteurs exposés à des risques naturels, indicés, soumis à des prescriptions spéciales :*

- *Br liés à des risques faibles ou moyens de retrait - gonflement des argiles,*
- *Bi'1 liés à des risques faibles d'inondation de pied de versant,*
- *Bi'2 liés à des risques moyens d'inondation de pied de versant.*

**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 et les prescriptions définies par les services de l'Etat dans le guide « PLU et risques » joint en annexes du PLU ;***
- ***la carte des « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » 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.***

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

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

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.
5. Les résidences mobiles de loisirs et les constructions sans fondation.
6. Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public.
7. Les constructions et installations à usage agricole liées à un nouveau siège d'exploitation.

8. Les constructions à usage d'habitation.
9. **Dans les sous-secteurs indicés Bi'1 et Bi'2**, les changements de destinations des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.
10. **Dans les sous-secteurs indicés Br**, les sous-sols partiels.

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

1. Dans la mesure où elles sont compatibles avec leur proche environnement urbain et/ou naturel :
  - les constructions et installations à usage d'industrie\*, d'artisanat\*, d'entrepôts \*, de bureaux\*, et d'hébergement hôtelier\*,
  - les constructions et installations à usage de commerce\* liées aux activités implantées dans la zone,
  - les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole existante.
2. Les aires de stockage sous réserve d'être dissimulées des perceptions extérieures en particulier depuis les voiries.
3. Pour les constructions existantes à usage habitation :
  - l'aménagement dans le volume existant dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total après travaux,
  - leurs annexes limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.
4. Les démolitions sous réserve d'un permis de démolir.
5. **Dans les sous-secteurs indicés Br**, 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 dans un exutoire capable de les recevoir sans aggraver les risques ou en créer de nouveaux. Celui-ci doit être situé à une distance minimale de quinze mètres de toute construction. Lorsqu'elles existent, 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.
6. **Dans les sous-secteurs indicés Bi'1 et Bi'2**, à condition d'être admis aux alinéas précédents :
  - les constructions sous réserve que le niveau habitable ou utilisable soit situé à + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel en Bi'1, porté à +1 mètre en Bi'2. Toutefois, pour les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, la surélévation à + 0,50 mètre en Bi'1, ou + 1 mètre en Bi'2, n'est imposée que pour des équipements et matériels vulnérables.
  - les projets dont le RESI\*, tel que défini dans les « dispositions générales », est :
    - inférieur ou égale à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes,
    - inférieur ou égale à 0,50 pour les permis groupés, les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments).
  - les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence,
  - les affouillements et exhaussements uniquement dans le cadre de travaux et d'aménagement de nature à réduire les risques ou, d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
  - les clôtures, plantations et espaces verts effectués sans remblaiement.



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

### **Article Ui 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 peut n'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, 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.

#### **Accès**

Les nouveaux 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 ou des voies ouvertes à la circulation publique (avec un système automatisé par exemple).

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'urbanisme afin de tenir compte de l'implantation des accès et constructions existants ou projetés dans le parcellaire voisin, ou
- pour des raisons techniques liées à la configuration du terrain afin de prendre en compte une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, et d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

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

#### **I - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou 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**

#### Eaux domestiques ou assimilées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L.1331.1 du Code de la Santé Publique conformément au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU).

#### Eaux résiduaires non domestiques

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et autorisés par le gestionnaire en application de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux de refroidissement ou liées à un système de pompe à chaleur seront en priorité rejetées au milieu naturel (ruisseau ou nappe) après autorisation, et en cas d'impossibilité, au réseau public d'assainissement.

### **2 - Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU).

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

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'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés 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 réseaux seront réalisés en souterrain.

## **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.

### **6.1 Règles générales**

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de cinq mètres par rapport à l'alignement, porté à dix mètres en bordure de la voie ferrée.

### **6.2 Règles particulières d'implantation**

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,
  - pour son extension 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 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés aux lignes de transport d'électricité.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire hors débord de toiture (dans la limite de 0,50 mètre) 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 sans être inférieure à cinq mètres.

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.

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,
- pour son extension 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, etc.).

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés aux lignes de transport d'électricité.

### **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. Un espacement minimum de cinq mètres pourra être exigé.

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

Non réglementé.

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

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture sans pouvoir dépasser 12 mètres hors tout. Seules, les installations techniques telles que cheminées, etc... peuvent dépasser ces cotes.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés aux lignes de transport d'électricité.

### **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.

### **DISPOSITIONS GENERALES**

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région, ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour. Les volumes seront simples.

### **IMPLANTATIONS**

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 pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. 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 1,20 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%. Les talus devront être plantés. Les enrochements sont admis sous condition d'une bonne intégration paysagère et au site environnant.

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions tels que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade. Les murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les murs de façades.

Les dépôts ou aires de stockage à l'air libre doivent être dissimulées, et de plus couvertes pour les aires de stockage des déchets. Elles ne doivent pas être implantées dans les parties de terrains visibles depuis les espaces publics en particulier la route départementale ou être intégrées paysagèrement (masque végétal et/ou abri par exemple).

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.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

## **Article Ui 12 - Stationnement des véhicules**

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

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.

L'aménagement des places de stationnement automobiles\* devra tenir compte du nombre des personnels, et des modalités de fonctionnement de l'entreprise, ainsi que des possibilités de transports en commun et de modes doux de déplacement. Le nombre des places de parking, à adapter au projet, sera calculé pour les véhicules automobiles sur la base de la surface de plancher totale, toutes surfaces comprises :

- 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 ou de commerce,
- 2 emplacements par logement,
- 1 local ou abri « cycles » dès lors que l'emprise au sol des bâtiments dépasse 500 m<sup>2</sup>.

Pour le stationnement vélos\*, l'aménagement d'un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues non motorisés, devra être accessible et fonctionnel. Sa surface minimale sera définie sur la base d'une place de 1,5 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher toutes surfaces comprises et adaptée à la nature du projet. La surface de cet espace ne pourra pas être inférieure à 8 m<sup>2</sup>.

## **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, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de surface plantée, déduction faite des arbres existants qui seront conservés impérativement, compte tenu de l'implantation des bâtiments industriels.

Les arbres seront plantés à un minimum de deux mètres des limites parcellaires.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les 6 véhicules au moins.

Les haies végétales en clôture doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques privilégiant des essences locales. 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.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'urbanisme.

## **SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol**

### **Article Ui 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles Ui 3 à Ui 13.

## **SECTION IV – Autres obligations**

### **Article Ui 15 - 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 16 – 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 III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



## **Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU indicée « habitat et équipement » - secteurs AUa, AUb et AUe**

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée 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 » et le règlement du PLU.

Elle comprend les secteurs :

- AUa destinés à des opérations confortant le centre-bourg,
- AUb visant à l'extension de l'urbanisation en frange du bourg,
- AUe pour le développement des équipements publics,

*Ainsi que les sous-secteurs exposés à des risques naturels, indicés :*

- *sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :*
  - *Br liés à des risques faibles ou moyens de retrait - gonflement des argiles,*
  - *Bt liés à des risques faibles de crue torrentielle,*
- *sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :*
  - *RT liés à des risques forts de crue torrentielle,*
  - *RV liés à des risques moyens de ravinement ou ruissellement sur versant.*

Les différents secteurs sont concernés par des « orientations d'aménagement et de programmation ». Des indices OA numérotés suivant le nom de la zone permettent de les identifier.

***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 et les prescriptions définies par les services de l'Etat dans le guide « PLU et risques » joint en annexes du PLU ;***
- ***la carte des « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » 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.***

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

### Article AUa 1 - AUb 1 - AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles AUa 2 et AUb 2 sont interdites.

**Dans le secteur AUe**, les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics.

Sont de plus interdits :

- **Dans les sous-secteurs indicés Br**, les sous-sols partiels ;
- **Dans les sous-secteurs indicés Bt, RV et RT**, 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 ;
- **Dans les sous-secteurs indicés RT et RV**, tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'alinéa 11 de l'article AUb 2.

### Article AUa 2 - AUb 2 - AUe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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 affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
  2. Les lotissements et les constructions à usage principal d'habitation, y compris leurs annexes et piscines.
  3. Les clôtures.
  4. Les constructions, ouvrages et installations à usage de stationnement.
  5. Les équipements publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure.
  6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
  7. **Dans les secteurs AUa<sub>OA1</sub>, AUb<sub>OA1</sub>, AUb<sub>OA2</sub>, AUa<sub>OA5</sub> et AUb<sub>OA6</sub>**, concernés par les « orientations d'aménagement et de programmation », les aménagements et constructions devront prendre en considération les schémas et principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (pièce 3).

8. **Dans le secteur AUa<sub>OA5</sub>**, défini également « secteur 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 »).
9. **Dans les sous-secteurs indicés Br**, 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 dans un exutoire capable de les recevoir sans aggraver les risques ou en créer de nouveaux. Celui-ci doit être situé à une distance minimale de quinze mètres de toute construction. Lorsqu'elles existent, 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.
10. **Dans les sous-secteurs indicés Bt**, à condition d'être admis dans la zone, sont autorisés :
- les projets dont le RESI\*, tel que défini dans les « dispositions générales », est :
    - inférieur ou égale à 0,30 pour les constructions individuelles à usage d'habitation et leurs annexes,
    - inférieur ou égale à 0,50 pour :
      - ✓ les permis groupés,
      - ✓ les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments),
      - ✓ les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments),
      - ✓ les bâtiments d'activités artisanales ou commerciales, ou de bureaux,
  - les constructions à condition de :
    - surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel\*,
    - adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.
  - les affouillements et exhaussements sous réserve d'être liés à des travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
11. **Dans les sous-secteurs indicés RT et RV**, sous réserve d'être admis aux alinéas précédents, 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 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,
  - b) 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,
  - c) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

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

### **Article AUa 3 - AUb 3 - AUe 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 peut n'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, 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.

#### **Accès**

Les nouveaux 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 ou des voies ouvertes à la circulation publique (avec un système automatisé par exemple).

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'urbanisme afin de tenir compte de l'implantation des accès et constructions existants ou projetés dans le parcellaire voisin, ou
- pour des raisons techniques liées à la configuration du terrain afin de prendre en compte une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, et d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

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

#### ***I – Eau***

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

#### ***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 et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU).

## **2.- Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU).

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

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'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés 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**

Le rejet des eaux de vidange des piscines privées est interdit au réseau d'eaux pluviales. Le principe du rejet au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité.

## ***III - Electricité***

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

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

Non réglementé.

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

Les dispositions décrites 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 devront s'implanter avec un recul :

- maximum de trois mètres par rapport à l'alignement dans les secteurs AUaOA1 et AUbOA1, avec la possibilité d'être implantées à l'alignement,
- minimum de deux mètres par rapport à l'alignement dans le secteur AUaOA5.
- minimum de cinq mètres par rapport à l'alignement pour les autres secteurs.

Les piscines\* devront être implantées avec un recul minimum de trois mètres.

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 trois 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 - AUb 7 - AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 – Règles d'implantation**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction hors débord de toit (dans la limite de 0,50 mètre) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à quatre mètres.

Les piscines\* devront être implantées avec un recul minimum de trois mètres.

### **7.2 – Règles particulières**

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

- Pour une construction dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres sur limite, hauteur calculée en tout point du bâtiment jusqu'au niveau du terrain naturel le plus bas de son emprise, la construction sur limite est autorisée sous réserve que la longueur totale sur l'ensemble des limites soit inférieure ou égale à 15 mètres.
- 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.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance ne s'applique pas aux piscines.

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

Non réglementé.

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

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machinerie d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

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

- 9 mètres en AUa,
- 7 mètres en AUaOA5 et AUb,
- 3,50 mètres pour les annexes.

## **Article AUa 11 - AUb 11 - 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.

### **DISPOSITIONS GENERALES**

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région, ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour. Les volumes seront simples.

### **IMPLANTATIONS**

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 pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. 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 1,20 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%.

Les talus devront être plantés. Les enrochements sont admis sous condition d'une bonne intégration paysagère et au site environnant.

## **VOLUMES**

### **Les toitures**

Les toitures seront obligatoirement dans le ton rouge vieilli et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes, conformément au nuancier déposé en mairie. Les capteurs solaires sont autorisés à condition de s'intégrer au site.

Toutefois, la réalisation d'éléments de couverture translucides ou vitrées pourra être autorisée sous réserve de s'intégrer à la construction principale. La couverture translucide ou vitrée pourra alors avoir une pente et des débords autres que ceux demandés ci-après.

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 35 et 50 % sauf pour les annexes inférieures à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire avec une toiture à deux pans simples, le faîtage principal du bâtiment sera obligatoirement dans le sens de la plus grande dimension. Le faîtage sera prioritairement parallèle aux courbes de niveaux. Toute conception différente devra être justifiée au regard d'une bonne insertion au site et d'une composition architecturale du projet.

Les toitures à deux pans inversés (en V) sont interdites.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les constructions isolées d'une d'emprise au sol inférieure à 5 m<sup>2</sup> implantées sur limite séparative ou lorsqu'elles sont accolées à un bâtiment.

Les débords de toitures devront être au minimum de 0,50 mètre en façade et de 0,30 mètre en pignon sauf pour les constructions sur limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre en façade et de 0,20 mètre en pignon pour des bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ces dispositions ne sont pas applicables aux toitures à génoises.

Les toitures "terrasses" sont autorisées si elles sont :

- partielles d'une surface inférieure à 10 % de l'ensemble de la surface couverte en AUa et à 40 % dans les autres secteurs,
- totales ou partielles avec plus de 10 % ou 40 %, sous condition d'être végétalisées et intégrées à la composition architecturale du projet et à son environnement.

### **Les façades et murs**

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité, conformément au nuancier présenté en mairie.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) est interdit sur les bâtiments et les clôtures.

L'emploi d'autres matériaux peut être autorisé sous réserve de s'intégrer dans le site et de ne pas reproduire de types ou modèles étrangers à la région (ex : bois brut, teinté ou peint donnant une image de chalet...).

Les annexes à l'habitation, c'est-à-dire les petites constructions isolées de la construction principale, devront être traitées en harmonie avec la construction principale ou en bois.



## Les clôtures

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres. Elles seront constituées par des grilles ou des grillages, ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et pourront être doublées par des haies. Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit. La hauteur maximum de la murette pourra être augmentée de 50 % dans certains cas particuliers (environnement bâti, mitoyenneté, nature des clôtures riveraines, etc...). Elles devront être traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant.

Un mur peut être autorisé sous réserve de ne pas dépasser 1,80 mètre, y compris la couvertine :

- à « l'alignement »,
- en prolongement du bâti ancien ou d'un mur ancien. Sa hauteur sera la même que celle du mur existant à prolonger et ce exclusivement sur le même côté déjà existant sans toutefois dépasser 1,80 mètre.

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.

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

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### **CONSTRUCTIONS DE CONCEPTION CONTEMPORAINE**

Les constructions et bâtiments publics de conception contemporaine sont autorisés lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

### **ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE**

Les dispositions énoncées précédemment 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 (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 constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

## **Article AUa 12 - AUb 12 - 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 hors des voies publiques.

Il est exigé pour les véhicules automobiles :

- une place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation sans qu'il ne puisse être exigé plus de deux places par logement ou une place par logement pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat.
- une place supplémentaire banalisée pour 5 lots et/ou logements dans les opérations d'ensemble ou pour les constructions comprenant au moins cinq lots et/ou logements.

Pour le stationnement vélos\*, en cas de construction de logements collectifs, il est exigé l'aménagement d'un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues non motorisés, accessible et fonctionnel, d'une surface minimale définie sur la base d'une place de 1,5 m<sup>2</sup> pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher toutes surfaces comprises dans la limite de 2,25 m<sup>2</sup> (1,5 place x 1,5 m<sup>2</sup>) par logement. La surface totale de cet espace ne pourra toutefois pas être inférieure à 8 m<sup>2</sup>.

### **Article AUa 13 - AUb 13 - AUe 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Le permis de construire ou d'aménager, ou la décision prise sur la déclaration préalable, peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

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

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 à l'exclusion de toutes essences étrangères à la région 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.

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

## **SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol**

### **Article AUa 14 - AUb 14 - AUe 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **SECTION IV – Autres obligations**

### **Article AUa 15 - AUb 15 - AUe 15 - Performances énergétiques et environnementales**

#### **15.1 Imperméabilisation des sols limitée**

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.

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

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 16 - AUb 16 - AUe 16 – 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 AGRICOLES**

## Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs, de taille et de capacité limitées :

- Ah permettant la gestion du bâti existant à usage d'habitation,
- At correspondant à une habitation avec une activité existante d'hébergement,
- Ape correspondant au périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable Manin.

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.

*Ainsi que les sous-secteurs exposés à des risques naturels, indicés :*

- *sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :*
  - *Br liés à des risques faibles ou moyens de retrait - gonflement des argiles,*
  - *Bi'1 liés à des risques faibles d'inondation de pied de versant,*
  - *Bv liés à des risques faibles de ravinement ou ruissellement sur versant,*
- *sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :*
  - *RG liés à des risques moyens ou forts de glissement de terrain,*
  - *RT liés à des risques forts de crue torrentielle,*
  - *RV liés à des risques moyens ou forts de ravinement ou ruissellement sur versant.*

Les bâtiments agricoles, repérés sur le document graphique et illustrés dans le rapport de présentation, en raison de leur intérêt patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination sans compromettre l'exploitation agricole.

***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 et les prescriptions définies par les services de l'Etat dans le guide « PLU et risques » joint en annexes du PLU ;***
- ***la carte des « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » 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.***

**Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au zonage du P.L.U. en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme 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

Sont interdites :

- toutes constructions ou installations, non directement liées et nécessaires à :
  - l'activité des exploitations agricoles,
  - des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors que ces constructions ou installations 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, sauf ceux autorisés à l'article A 2.
- la réhabilitation des ruines.
- **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.
- **Dans les secteurs indicés Zh**, tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, drainage, et, toute construction, remettant en cause le caractère humide de la zone et non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.
- **Dans les sous-secteurs indicés Br**, les sous-sols partiels.
- **Dans les sous-secteurs indicés Bi'1**, les affouillements ou exhaussements de sol, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- **Dans les sous-secteurs indicés RG, RV et RT**, 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.
- **Dans les sous-secteurs indicés RG, RT et RV**, tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'alinéa 12 de l'article A 2.

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

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'activité des exploitations agricoles.

2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Pour les bâtiments désignés et repérés au document graphique, l'aménagement avec changement de destination dans la limite du volume existant sous réserve de préservation des caractéristiques architecturales et d'un usage d'habitation compatible avec la zone agricole.
4. Pour les bâtiments existants à usage d'habitation non liés à l'activité agricole, **compris ou non en secteur Ah**, sous réserve de ne pas dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total après travaux, y compris l'existant :
  - leur aménagement dans le volume existant sans changement de destination,
  - leur extension affectée à un usage d'habitation, sous réserve que le bâtiment, après travaux d'extension, ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - leur piscine, sous réserve d'une emprise au sol du bassin inférieure ou égale 40 m<sup>2</sup> et d'une implantation à moins de 20 mètres de la construction principale,
  - leurs annexes limitées à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total et situées à moins de 20 mètres de la construction principale.
5. Les démolitions sous réserve d'un permis de démolir.
6. **Dans le secteur At** sous réserve d'être liés et nécessaires à l'activité d'hébergement et de s'insérer paysagèrement dans son site environnant agro-naturel :
  - l'aménagement du bâti existant sans changement de destination,
  - l'extension du bâtiment existant limitée à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total, y compris l'existant,
  - l'implantation d'habitations légères de loisirs d'une surface totale ne dépassant pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, non compris les surfaces de terrasses liées,
  - la piscine et autres installations de détente et loisirs.
7. **Dans le secteur Ape**, les prescriptions portées au chapitre 9.3 du rapport géologique du 15 mars 2001 (mise en conformité de la protection sanitaire du captage de Manin) seront applicables.
8. **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.
9. **Dans les sous-secteurs indicés Br**, 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 dans un exutoire capable de les recevoir sans aggraver les risques ou en créer de nouveaux. Celui-ci doit être situé à une distance minimale de quinze mètres de toute construction. Lorsqu'elles existent, 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.
10. **Dans les sous-secteurs indicés Bv**, les constructions sont autorisées sous réserve que les ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales soient situées à + 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel ou soient protégées par des ouvrages déflecteurs.

11. **Dans les sous-secteurs indicés Bi'1**, à condition d'être admis aux alinéas précédents, 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, les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- les projets dont le RESI\*, tel que défini dans les « dispositions générales », est inférieur ou égale à 0,50 pour les bâtiments d'activités agricoles.
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence,
- les affouillements et exhaussements uniquement dans le cadre de travaux et d'aménagement de nature à réduire les risques ou, d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- les clôtures ou plantations effectuées sans remblaiement.

12. **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.

13. **Dans les sous-secteurs indicés RG, RT et RV**, sous réserve d'être admis aux alinéas précédents, 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) 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 et les 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 bassins et piscines ne sont pas autorisés en RG,



- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,
- d) 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,
- e) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

## **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 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.

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

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

#### ***I- Eau***

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

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

##### **1.- Eaux usées**

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU), toute construction produisant des 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 au zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement est obligatoire.

## **2.- Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU).

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

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'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés 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**

Le rejet des eaux de vidange des piscines privées est interdit au réseau d'eaux pluviales. Le principe du rejet au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité.

**Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain (RG)**, les constructions sont autorisées sous réserve que les rejets d'eaux (usées, pluviales ou de drainage) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire compatible avec le projet et capable de les recevoir.

## ***III - Electricité***

L'installation des réseaux d'électricité sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

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

Non réglementé.

## 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.

### 6.1 Règles générales

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de cinq mètres par rapport à l'alignement des voies désignées dans le paragraphe précédent.

### 6.2 Règles particulières d'implantation

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,
  - pour son extension 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.).
- Les constructions en bordure de la voie ferrée respecteront un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée, ~~réduit à 6 mètres par rapport à la future emprise liée à l'emplacement réservé n° 5.~~
- 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.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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,
- pour son extension 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, 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 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 A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation non liés à l'activité agricole, compris ou non en secteur Ah, la distance entre le point le plus proche de toute nouvelle annexe à l'habitation et la construction principale ne pourra être supérieure à 20 mètres.

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

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation non liés à l'activité agricole, compris ou non en secteur Ah, l'emprise au sol est limitée, au total par unité foncière, à :

- 30 m<sup>2</sup> pour les annexes aux habitations existantes,
- 40 m<sup>2</sup> pour les piscines,
- 200 m<sup>2</sup> y compris l'existant, pour l'extension des constructions principales à usage d'habitation.

**Dans le secteur At**, l'emprise au sol est limitée, au total pour l'unité foncière, à :

- 400 m<sup>2</sup> y compris l'existant, pour l'extension de la construction principale existante,
- 200 m<sup>2</sup>, non compris les surfaces de terrasses, pour les habitations légères de loisirs.

Dans la zone A et dans les autres secteurs, il n'est pas fixé d'emprise au sol, ni de Coefficient d'emprise au Sol\*.

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

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machinerie d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 12 mètres pour les bâtiments à usage agricole ou forestier,
- 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation et les équipements publics, ainsi que dans le secteur At,
- 3,50 mètres pour les annexes à l'habitation et piscine couverte.

## **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**

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région, ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour. Les volumes seront simples.

## **IMPLANTATIONS**

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 pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. 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 1,20 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%. Les talus devront être plantés. Les enrochements sont admis sous condition d'une bonne intégration paysagère et au site environnant.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS TECHNIQUES AGRICOLES ET AUX HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS ADMISES**

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).

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS AUTRES QUE TECHNIQUES AGRICOLES**

### **Les toitures**

Les toitures seront obligatoirement dans le ton rouge vieilli et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes, conformément au nuancier déposé en mairie. Les capteurs solaires sont autorisés à condition de s'intégrer au site.

Toutefois, la réalisation d'éléments de couverture translucides ou vitrées pourra être autorisée sous réserve de s'intégrer à la construction principale. La couverture translucide ou vitrée pourra alors avoir une pente et des débords autres que ceux demandés ci-après.

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 35 et 50 % sauf pour les annexes inférieures à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire avec une toiture à deux pans simples, le faîtage principal du bâtiment sera obligatoirement dans le sens de la plus grande dimension. Le faîtage sera

prioritairement parallèle aux courbes de niveaux. Toute conception différente devra être justifiée au regard d'une bonne insertion au site et d'une composition architecturale du projet.

Les toitures à deux pans inversés (en V) sont interdites.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les constructions isolées d'une d'emprise au sol inférieure à 5 m<sup>2</sup> implantées sur limite séparative ou lorsqu'elles sont accolées à un bâtiment.

Les débords de toitures devront être au minimum de 0,50 mètre en façade et de 0,30 mètre en pignon sauf pour les constructions sur limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre en façade et de 0,20 mètre en pignon pour des bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ces dispositions ne sont pas applicables aux toitures à génoises.

Les toitures "terrasses" sont autorisées si elles sont :

- partielles d'une surface inférieure à 40 % de l'ensemble de la surface couverte,
- totales ou partielles avec plus de 40 %, sous condition d'être végétalisées et intégrées à la composition architecturale du projet et à son environnement.

### Les façades et murs

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité, conformément au nuancier présenté en mairie.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) est interdit sur les bâtiments et les clôtures.

L'emploi d'autres matériaux peut être autorisé sous réserve de s'intégrer dans le site et de ne pas reproduire de types ou modèles étrangers à la région (ex : bois brut, teinté ou peint donnant une image de chalet...).

Les annexes à l'habitation, c'est-à-dire les petites constructions isolées de la construction principale, devront être traitées en harmonie avec la construction principale ou en bois.

### Les clôtures

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres. Elles seront constituées par des grilles ou des grillages doublées par des haies. En Ah, une murette d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple pourra être admis. Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit.

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

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé. Elles doivent être dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

## **DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ANCIENNES EXISTANTES (BATIMENTS ANTERIEURS A 1930, Y COMPRIS BATIMENTS IDENTIFIES POUR UN CHANGEMENT DE DESTINATION, ET « ELEMENTS BATIS (C1 ET C2) OU ENSEMBLES URBAINS (C3) REMARQUABLES »)**

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.

Pour ces bâtiments ainsi que ceux non identifiés mais anciens et caractéristiques d'une architecture traditionnelle, leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toitures, mais aussi les modénatures ou décorations de façades.

Les éléments traditionnels et les maçonneries en pierres, en particulier les murs de clôture en pierre, doivent être sauvegardés. Toutefois, sous réserve de création d'un accès (par rapport à un mur de clôture par exemple), de justification d'amélioration de la sécurité ou d'une mise aux normes, des modifications ou démolitions partielles peuvent être admises à condition d'assurer une qualité architecturale.

S'agissant des bâtiments identifiés, leurs évolutions nécessaires au changement de destination devront préserver la charpente en bois du dépassé de toiture, les murs en pisé et les baies originelles (portes et portail en particulier).

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 précédemment 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 (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 constructions contemporaines, 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. Ainsi, des éléments ou panneaux en surimposition sont admis sous réserve d'une installation respectant la même pente (plan parallèle). 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 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 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 sans qu'il ne puisse être exigé plus de deux places par logement.

## **Article A 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.

**Dans le secteur At**, les espaces verts représenteront au moins 65 % de la surface du terrain.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures autour des parcelles bâties ou aménagées pour du stockage, 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, 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.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'urbanisme.

## **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.



## **SECTION IV – Autres obligations**

### **Article A 15 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article A 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



## **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée 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.

Elle comprend des secteurs de taille et de capacité limitées, où il n'est pas porté atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que d'autoriser :

- dans le secteur Nh, la gestion du bâti existant,
- dans le secteur Nd, l'aménagement du bâti existant,
- dans les secteurs Np et NP, les occupations et utilisations des sols compatibles avec la protection de captage, ainsi que les installations nécessaires au captage.

*Ainsi que les sous-secteurs exposés à des risques naturels, indicés :*

- *sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :*
  - *Br liés à des risques faibles ou moyens de retrait - gonflement des argiles,*
  - *Bi'1 liés à des risques faibles d'inondation de pied de versant,*
  - *Bi'2 liés à des risques moyens d'inondation de pied de versant,*
  - *Bt liés à des risques faibles de crue torrentielle,*
  - *Bv liés à des risques faibles de ravinement ou ruissellement sur versant,*
- *sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :*
  - *RG liés à des risques faibles, moyens ou forts de glissement de terrain,*
  - *Ri' liés à des risques forts d'inondation de pied de versant,*
  - *RT liés à des risques forts de crue torrentielle,*
  - *RV liés à des risques moyens ou forts de ravinement ou ruissellement sur versant.*

Un sous-secteur identifié Zh correspond à une zone humide.

***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 et les prescriptions définies par les services de l'Etat dans le guide « PLU et risques » joint en annexes du PLU ;***
- ***la carte des « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » 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.***

**Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au zonage du P.L.U. en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme 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

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2,
- La réhabilitation des ruines,
- **Dans les secteurs indicés Zh**, tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, remettant en cause le caractère humide de la zone.
- **Dans les sous-secteurs indicés Br**, les sous-sols partiels.
- **Dans les sous-secteurs indicés Bi'1, Bi'2, Bt, RI', RG, RT et RV**, 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.
- **Dans les sous-secteurs indicés RI', RG, RT et RV**, tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'alinéa 13 de l'article N 2.

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

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, 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. Les clôtures.
  3. 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.
  4. Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, compris ou non en secteur Nh, sous réserve de ne pas dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total après travaux, y compris l'existant :
    - leur aménagement dans le volume existant sans changement de destination,
    - leur extension affectée à un usage d'habitation, sous réserve que le bâtiment, après travaux d'extension, ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,

- leur piscine, sous réserve d'une emprise au sol du bassin inférieure ou égale 40 m<sup>2</sup> et d'une implantation à moins de 20 mètres de la construction principale,
- leurs annexes limitées à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total et situées à moins de 20 mètres de la construction principale.

5. Les démolitions sous réserve d'un permis de démolir.

Sont de plus autorisés :

- Dans le secteur Nd**, pour les bâtiments existants sous réserve de préserver le patrimoine architectural :
  - leur aménagement dans le volume du bâti existant avec ou sans changement de destination pour une vocation d'habitation et/ou d'hébergement en milieu rural (gîtes, chambres d'hôtes, restauration), de bureaux ou d'activités artisanales,
  - une piscine et éventuellement son local technique inférieur à 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans le cas d'impossibilité technique démontrée d'une implantation dans les bâtiments existants ou une solution enterrée.
- Dans les secteurs Np et NP**, sous réserve d'être admis dans le rapport géologique de protection de captage, les occupations et utilisations des sols compatibles avec la protection du captage, ainsi que les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation du captage.
- Dans les sous-secteurs indicés Br**, 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 dans un exutoire capable de les recevoir sans aggraver les risques ou en créer de nouveaux. Celui-ci doit être situé à une distance minimale de quinze mètres de toute construction. Lorsqu'elles existent, 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.
- Dans les sous-secteurs indicés Bi'1 et Bi'2**, à condition d'être admis aux alinéas précédents :
  - les constructions sous réserve que le niveau habitable ou utilisable soit situé à + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel en Bi'1, porté à +1 mètre en Bi'2. Toutefois, les hangars agricoles ouverts seront 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 au-dessus du niveau de référence,
  - les affouillements et exhaussements uniquement dans le cadre de travaux et d'aménagement de nature à réduire les risques ou, d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
  - les clôtures, plantations et espaces verts effectués sans remblaiement.
- Dans les sous-secteurs indicés Bt**, à condition d'être admis dans la zone, sont autorisés :
  - les projets dont le RESI\*, tel que défini dans les « dispositions générales », est inférieur ou égale à 0,30 pour les constructions individuelles à usage d'habitation et leurs annexes,
  - les constructions à condition de :
    - surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel\*,
    - adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.
  - les affouillements et exhaussements sous réserve d'être liés à des travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

11. **Dans les sous-secteurs indicés Bv**, les constructions sont autorisées sous réserve que les ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales soient situées à + 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel ou soient protégées par des ouvrages déflecteurs.

12. **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.

13. **Dans les sous-secteurs indicés RI', RG, RT et RV**, sous réserve d'être admis aux alinéas précédents, 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) 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 et les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en RG,
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,
- d) 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,
- e) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

## **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 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.

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

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

#### ***I - Eau***

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

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

##### **1.- Eaux usées**

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU), toute construction produisant des 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 au zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement est obligatoire.

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

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU).

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

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'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés 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**

Le rejet des eaux de vidange des piscines privées est interdit au réseau d'eaux pluviales. Le principe du rejet au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité.

**Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain (RG)**, les constructions sont autorisées sous réserve que les rejets d'eaux (usées, pluviales ou de drainage) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire compatible avec le projet et capable de les recevoir.

### ***III - Electricité***

L'installation des réseaux d'électricité sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

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

Non réglementé.

## **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.

### **6.1 Règles générales**

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



## 6.2 Règles particulières d'implantation

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,
  - pour son extension 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.).
- Les constructions en bordure de la voie ferrée respecteront un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée, **réduit à 6 mètres par rapport à la future emprise liée à l'emplacement réservé n° 5.**
- 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 trois 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés aux lignes de transport d'électricité.

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

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, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

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,
- pour son extension 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, 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 trois 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés aux lignes de transport d'électricité.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation non liés à l'activité agricole, compris ou non en secteur Nh, la distance entre le point le plus proche de toute nouvelle annexe à l'habitation et la construction principale ne pourra être supérieure à 20 mètres.

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

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation non liés à l'activité agricole, compris ou non en secteur Nh, l'emprise au sol est limitée, au total par unité foncière, à :

- 30 m<sup>2</sup> pour les annexes aux habitations existantes,
- 40 m<sup>2</sup> pour les piscines,
- 200 m<sup>2</sup> y compris l'existant, pour l'extension des constructions principales à usage d'habitation.

**Dans les secteurs Nd**, l'emprise au sol est limitée à celle existante ; seule une emprise supplémentaire limitée à 6 m<sup>2</sup> pourra être autorisée pour un local technique.

Dans la zone N et dans les autres secteurs, il n'est pas fixé d'emprise au sol, ni de Coefficient d'emprise au Sol\*.

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

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machinerie d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation,
- 3,50 mètres pour les autres bâtiments, y compris annexes à l'habitation et piscine couverte, sauf services publics ou équipements collectifs.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés aux lignes de transport d'électricité.

## **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**

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région, ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour. Les volumes seront simples.

## **IMPLANTATIONS**

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 pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. 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 1,20 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%.

Les talus devront être plantés. Les enrochements sont admis sous condition d'une bonne intégration paysagère et au site environnant.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION**

### **Les toitures**

Les toitures seront obligatoirement dans le ton rouge vieilli et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes, conformément au nuancier déposé en mairie. Les capteurs solaires sont autorisés à condition de s'intégrer au site.

Toutefois, la réalisation d'éléments de couverture translucides ou vitrées pourra être autorisée sous réserve de s'intégrer à la construction principale. La couverture translucide ou vitrée pourra alors avoir une pente et des débords autres que ceux demandés ci-après.

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 35 et 50 % sauf pour les annexes inférieures à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire avec une toiture à deux pans simples, le faîtage principal du bâtiment sera obligatoirement dans le sens de la plus grande dimension. Le faîtage sera prioritairement parallèle aux courbes de niveaux. Toute conception différente devra être justifiée au regard d'une bonne insertion au site et d'une composition architecturale du projet.

Les toitures à deux pans inversés (en V) sont interdites.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les constructions isolées d'une d'emprise au sol inférieure à 5 m<sup>2</sup> implantées sur limite séparative ou lorsqu'elles sont accolées à un bâtiment.

Les débords de toitures devront être au minimum de 0,50 mètre en façade et de 0,30 mètre en pignon sauf pour les constructions sur limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre en façade et de 0,20 mètre en pignon pour des bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ces dispositions ne sont pas applicables aux toitures à génoises.

Les toitures "terrasses" sont autorisées si elles sont :

- partielles d'une surface inférieure à 40 % de l'ensemble de la surface couverte,
- totales ou partielles avec plus de 40 %, sous condition d'être végétalisées et intégrées à la composition architecturale du projet et à son environnement.

### Les façades et murs

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité, conformément au nuancier présenté en mairie.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) est interdit sur les bâtiments et les clôtures.

L'emploi d'autres matériaux peut être autorisé sous réserve de s'intégrer dans le site et de ne pas reproduire de types ou modèles étrangers à la région (ex : bois brut, teinté ou peint donnant une image de chalet...).

Les annexes à l'habitation, c'est-à-dire les petites constructions isolées de la construction principale, devront être traitées en harmonie avec la construction principale ou en bois.

### Les clôtures

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres. Elles seront constituées par des grilles ou des grillages doublées par des haies. En Nh, une murette d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple pourra être admis. Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit.

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

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé. Elles doivent être dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

### **DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ANCIENNES EXISTANTES (BATIMENTS ANTERIEURS A 1930 ET « ELEMENTS BATIS (C1 ET C2) OU ENSEMBLES URBAINS (C3) REMARQUABLES »)**

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.

Pour ces bâtiments ainsi que ceux non identifiés mais anciens et caractéristiques d'une architecture traditionnelle, leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toitures, mais aussi les modénatures ou décorations de façades.

Les éléments traditionnels et les maçonneries en pierres, en particulier les murs de clôture en pierre, doivent être sauvegardés. Toutefois, sous réserve de création d'un accès (par rapport à un mur de clôture par exemple), de justification d'amélioration de la sécurité ou d'une mise aux normes, des modifications ou démolitions partielles peuvent être admises à condition d'assurer une qualité architecturale.

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.

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AUTRES BATIMENTS**

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).

### **ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE**

Les dispositions énoncées précédemment 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 (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 constructions contemporaines, 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. **Ainsi, des éléments ou panneaux en surimposition sont admis sous réserve d'une installation respectant la même pente (plan parallèle).** 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 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.

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans qu'il puisse être imposé plus de trois places par logement.

## **Article N 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.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures autour des parcelles bâties, 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, 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.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'urbanisme.

## **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **SECTION IV – Autres obligations**

### **Article N 15 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article N 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.