



**COMMUNE D'AVEIZE**

**Plan Local d'Urbanisme  
Modification n°3**

*Règlement*



## **TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**3**

### **TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..... 16**

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua ..... 17

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub .....24

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue .....31

Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui.....37

### **TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER..... 43**

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AU.....44

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUa .....51

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUh .....59

Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi .....65

### **TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... 71**

Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....71

### **TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES..... 76**

Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....76

### **TITRE VI – Aspect extérieur des constructions..... 83**

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....83



## TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de PLU est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et R123-1, conformément aux dispositions de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme.

### Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'AVEIZE

Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

#### Zones urbaines

**Zones U** dites zones urbaines. 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..

#### Zones à urbaniser

**Zones AU**, dites zones à urbaniser. 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.

#### Zones agricoles

**Zones A** dites 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 alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application l'article L. 123-1-5.II 6°



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.

### **Zones naturelles et forestières**

**Zones N**, dites 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, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N, peuvent seules être autorisées :

les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs dans les secteurs délimités en application de l'article L. 123-1-5.II 6°.

### **Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique**

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

### **Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles**

Les dispositions des articles 3 à 13 (sauf pour les interdictions) des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123.1 du Code de l'Urbanisme).



## **Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels :**

La commune est concernée par des risques de glissement de terrains

Une étude de cartographie des instabilités et aptitudes à l'aménagement sur le département du Rhône a été réalisée par le CETE et la DDE du Rhône en 1989. Ce document n'a qu'une valeur indicative. Il a été reporté sur le document graphique du PLU. Cette étude a déterminé trois types de zones à risques géologiques :

- Zone à risque faible. Elle est constructible sous conditions de conception, de réalisation d'utilisation et d'entretien de façon à ne pas aggraver l'aléa et ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes, qui correspond globalement aux zones d'aléa faible et à certains cas particuliers de zone d'aléa moyen pour les secteurs déjà construits uniquement.
- Zone à risque moyen : des études sont indispensables pour tout projet
- Zone à risque fort : elle est inconstructible

La commune a fait réaliser des études géotechniques spécifiques en 1996 précisant les conditions de constructibilité. Ces études ont plus particulièrement porté sur le hameau de l'Argentière. Elle a notamment indiqué la possibilité de construire dans les zones d'aléa moyen et faible sous les conditions suivantes :

- limitation des affouillements et exhaussements,
- gestion des eaux pluviales qui devront être recueillies et conduites jusqu'aux réseaux de canalisation ou fossés.

## **Article 8 – Droit de préemption urbain :**

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

## **Article 9 – Antennes :**

L'installation d'une antenne parabolique au-delà d'un mètre de diamètre est soumise à déclaration préalable.



## Article 10 – Éléments remarquables du paysage

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut "identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologiques à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application de l'article L442-4 du Code de l'urbanisme qui impose une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément du paysage identifié.

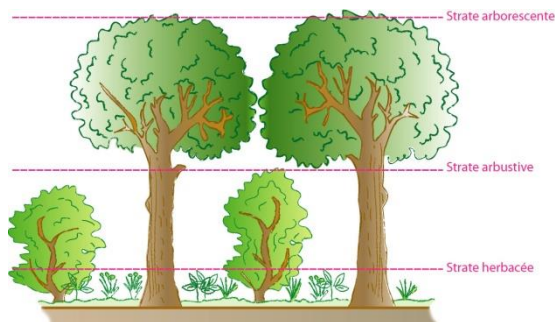
### Sur la commune d'AVEIZE, des "éléments remarquables du paysage à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants

Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments sont soumis déclaration préalable (art L123-1 (5) et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

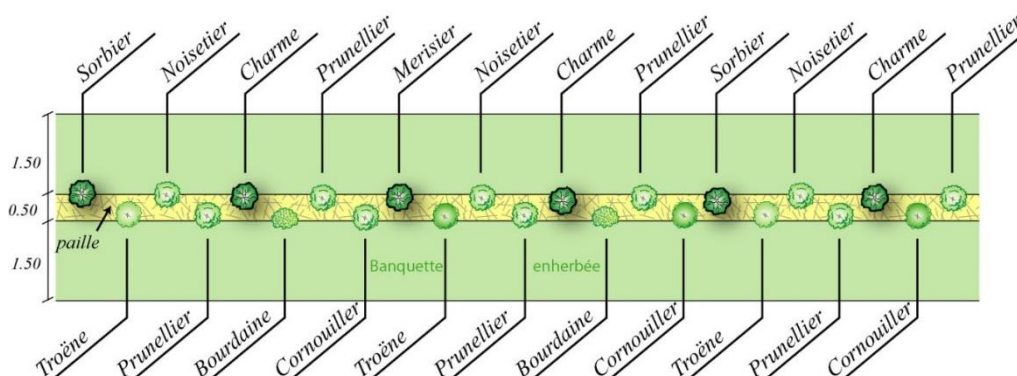
En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L123.1.5 III 2°, les continuités des haies devront être reconstituées par une replantation. Elles ne devront pas être totalement détruites sauf de façon dérogatoire en cas de travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. En cas de destruction, elles devront être replantées à proximité en respectant les préconisations suivantes :

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- Une strate herbacée,
- une strate comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère »
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère »



### Schémas de principe de plantation d'une haie champêtre :





## Article 11 – Protection des captages d'eau potable

La commune d'AVEIZE est concernée par les périmètres de protection suivants :

- périmètre de protection éloignée du captage d'eau souterraine « Le Martinet » situé sur la commune de Savigny et appartenant au Syndicat Intercommunal des Eaux (SIE) La Brévenne. Ce captage qui exploite la nappe alluviale du cours d'eau, ne bénéficie pas encore d'une DUP mais uniquement d'un rapport d'hydrogéologue agréé du 26 juin 1997 complété le 25 mars 2003. Ce rapport définit un périmètre éloigné sur la base d'une distance de 150 mètres de part et d'autre de la Brévenne et de ses affluents, aboutissant à une surface importante qui pose des difficultés de mise en œuvre. De plus, aucune prescription n'est actuellement précisée par l'hydrogéologue pour ce périmètre.
- périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée des captages d'eau souterraine situées sur les communes de DUERNE et AVEIZE et appartenant à la commune de Sainte-Foy-l'Argentière. Ces captages ne bénéficient pas encore d'une DUP mais uniquement d'un rapport d'hydrogéologue agréé du 29 octobre 1996 et complété le 29 mars 2000 pour prendre en compte la réalisation d'un nouveau forage mais qui ne modifie ni la délimitation des périmètres ni les servitudes des captages existants. La procédure de DUP n'est pas encore achevée.
- périmètres de protection éloignée de la prise d'eau AEP au barrage de la Gimond institués par l'arrêté interpréfectoral du 5 mai 2000 modifié le 23 octobre 2002. Des prescriptions sont mises en place dans le cadre de la servitude de protection de ce captage. Ces prescriptions figurent en annexe du PLU



## ➤ DEFINITIONS DE BASE

### **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.

### **Aires de stationnement :**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

### **Aires de jeux et de sports :**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

### **Aménagement :**

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### **Annexe**

Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages etc .....

### **Association foncière urbaine (A.F.U.) :**

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

### **Alignement**

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

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 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).



### **Bâti existant**

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

### **Caravane**

Est considérée comme caravane tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction. (Voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravane introduite dans la définition : dépôts de véhicules).

### **Changement de destination**

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour une destination interdite dans la zone. Les destinations des constructions sont fixées par l'article R123.9 du code de l'urbanisme.

### **Clôture**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

### **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.)**

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.



### **Constructions bioclimatiques :**

Ce sont des constructions dont la conception architecturale est conçue avec le climat pour réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre. Ces constructions utilisent dans une conception globale l'ensemble des critères suivants :

- des ressources énergétiques renouvelables : énergie solaire active, géothermie, biomasse, etc.
- l'implantation des constructions par rapport aux éléments naturels (soleil, air, eau), à l'exposition et à la topographie pour réduire les consommations énergétiques : comme par exemple énergie solaire passive, captage de la chaleur et de la lumière par les ouvertures, ou les serres, capteurs à air, thermocirculation de l'air, utilisation de l'inertie du sol, ventilation naturelle,
- la réduction des déperditions par des protections solaires, isolation, stockage thermique etc.

C'est la conception dont le fondement est basé sur ces principes qui donne à ces constructions un caractère bioclimatique.

Le simple fait d'apposer des panneaux solaires, ou d'utiliser une énergie renouvelable sans l'inscrire dans une conception climatique globale de la construction, ne rentre pas dans la définition d'une construction bioclimatique

### **Constructions à usage d'activité économique**

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

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

et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

### **Constructions à usage d'équipement collectif**

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

### **Constructions à usage d'entrepôt commercial**

Il s'agit de bâtiments caractéristiques de type bâtiments de logistique, à ne pas confondre avec la surface de réserve dans les bâtiments à usage commercial.

### **Constructions à usage de stationnement**

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



## 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.

## Emplacement Réservé :

### - Article L123.17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert 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. 123-2 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.

## Emprise au sol

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la projection verticale au sol de la construction ;

## Espaces boisés classés

Les PLU. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## Extension

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



### **Exploitation agricole**

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant mettant en valeur la surface minimale d'installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation multipliée par le nombre d'associés.

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère animal ou végétal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

La définition de la SMI dans le Rhône en polyculture élevage est fixée par arrêté n° 2000-5092 du 10/11/2000 concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône :

- 16 ha pour les communes ou parties de communes classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, St Laurent de Chamousset, St Symphorien sur Coise, Vaugneray (Monts du Lyonnais),
- 18 ha pour le reste du département.

### **Habitation de type collectif**

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

### **Habitations légères de loisirs**

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111.31 du code de l'urbanisme.

### **Hauteur**

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

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant relativement à la hauteur du bâtiment sur cette même limite.

Pour l'analyse des prospectus, la hauteur est celle de la façade du bâtiment concerné en rapport avec le point le plus bas du terrain naturel.

### **Impasse**

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



**Installations classées** pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

**Lotissement** art. L442.1 du Code de l'urbanisme :

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE , édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

### **Piscine**

Une piscine est une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières.

### **Reconstruction à l'identique (article L111.3)**

Elle est autorisée, lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors que ce bâtiment a été régulièrement édifié.

### **Reconstruction d'un bâtiment dans son volume**

Il s'agit de bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du PLU, c'est à dire ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du PLU.



### Servitude au titre de l'article L123.2

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et 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; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements;
- d) A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale,

### Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

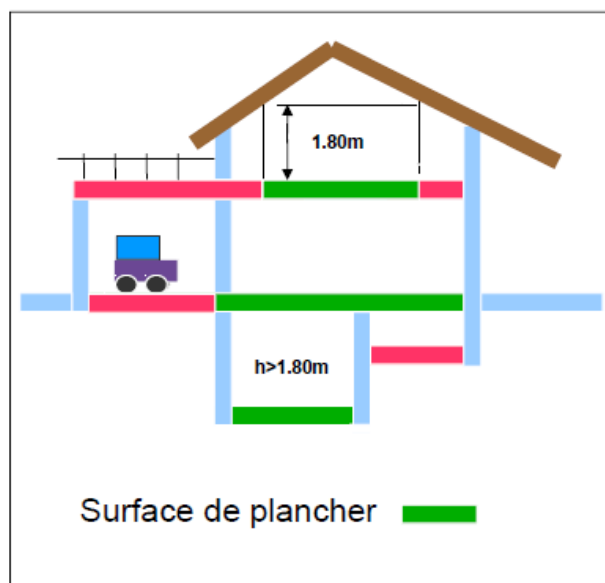
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

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





### **Stationnement de caravanes :**

R 421.19 c : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

R421.23 d : doivent être précédé d'une déclaration préalable l 'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421.3 j, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non;

### **Surface minimum d'installation**

La définition de la SMI dans le Rhône en polyculture élevage est fixée par arrêté n° 2000-5092 du 10/11/2000 concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône :

- 16 ha pour les communes ou parties de communes classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, St Laurent de Chamousset, St Symphorien sur Coise, Vaugneray (Monts du Lyonnais),
- 18 ha pour le reste du département

### **Tènement**

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

### **Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes**

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

### **Voirie**

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaire à la réalisation des projets en cause.

### **ZAC**

Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés



## TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi 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.**

**La zone U est divisée en plusieurs zones :**

- **La zone Ua : à vocation centrale**
- **La zone Ub : zone à dominante d'habitat**
- **La zone Ue : zone réservée aux équipements d'intérêt collectif**
- **La zone Ui : zone réservée aux activités économiques**



## **Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua**

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine correspondant à l'urbanisation traditionnelle ancienne du bourg et de l'Argentière. Sa vocation principale est l'habitation, mais elle reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels, services) et aux activités artisanales. L'implantation du bâti doit respecter l'ordonnancement traditionnel.**

Elle comporte un sous-secteur Uaa de densification et soumis à l'article L123.2 d du code de l'urbanisme : 50% de logements locatifs aidés sont imposés.

La zone Ua de l'Argentière est en partie concernée par des risques géologiques. Ces secteurs sont soumis à des prescriptions particulières en matière d'affouillement et exhaussement de sol et de gestion des eaux pluviales.

La zone Ua est concernée par la présence de périmètres de protection de captage d'eau potable.



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

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Ua2,

4 - Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôts
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
- d'activité industrielle

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ua 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les bâtiments à usage d'activités économiques (commerces, services, bureaux, activités artisanales), sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
- Les hôtels sans limitation de surface de plancher,
- Les constructions à usage de stationnement public.

**Dans la zone Ua de l'Argentière soumise au risque géologique :**

- **les affouillements et exhaussements de sol admis dans la zone ne peuvent en aucun cas dépasser 2 m par rapport au terrain naturel.**
- **Les eaux pluviales devront être recueillies et conduites jusqu'aux réseaux de canalisation ou fossés.**



### Article Ua 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

#### VOIRIE :

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

### Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement.

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

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

**Dans la zone Ua de l'Argentière soumise au risque géologique les eaux pluviales devront être recueillies et conduites jusqu'aux réseaux de canalisation ou fossés.**



### 3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

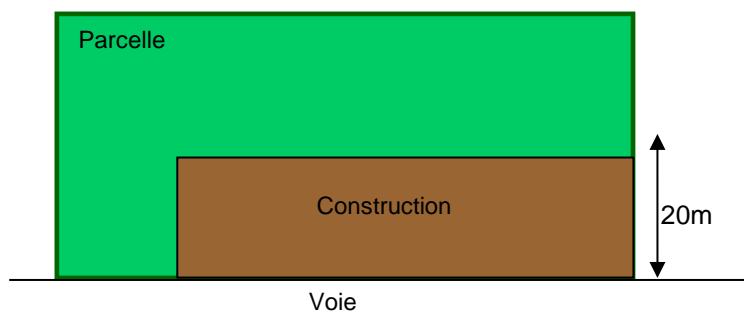
#### Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

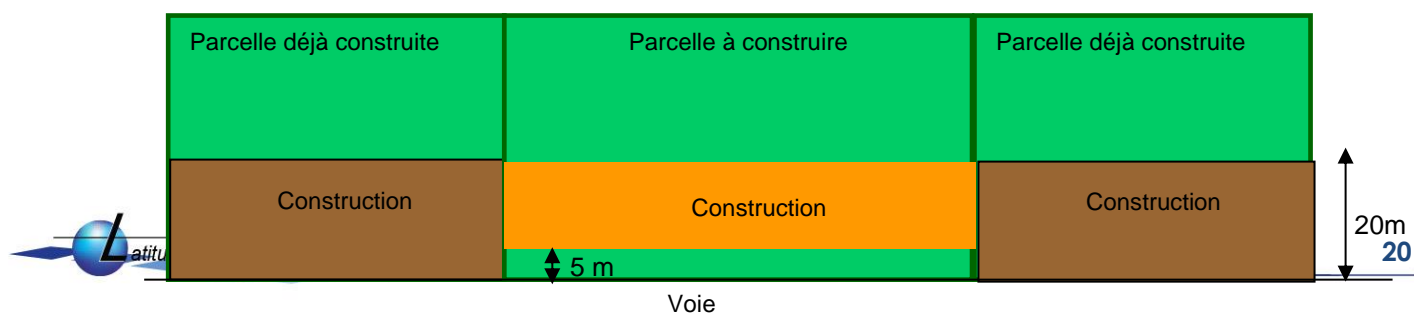
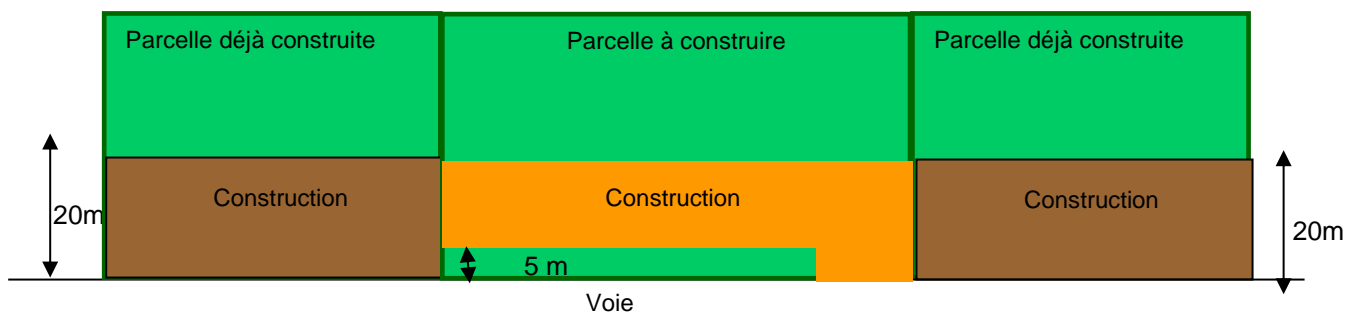
#### Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### **Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie:**

Sauf indication contraire portée au plan, les façades sur rue des constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

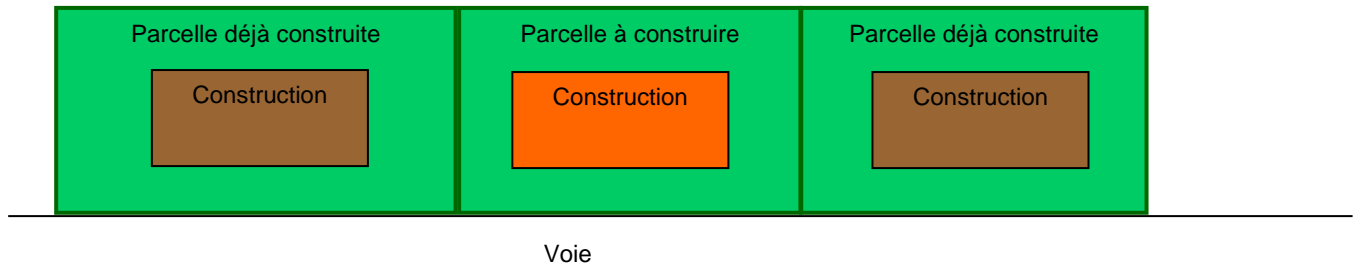


Toutefois une implantation de la façade sur rue avec un retrait compris entre 0 et 5m par rapport à l'alignement est admise. Dans ce cas la continuité de l'alignement devra obligatoirement être assurée par des éléments architecturaux tels que porche, mur, etc. afin de clairement délimiter l'espace-rue, et l'espace de retrait devra faire l'objet d'un traitement particulier (espace de transition traité tel que jardin, cours fermée, stationnement etc.)





L'implantation avec un autre retrait peut être autorisée lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti par rapport à la voie



**Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie :** l'implantation est régie par l'article 7

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

**Pour les constructions implantées dans une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie :**

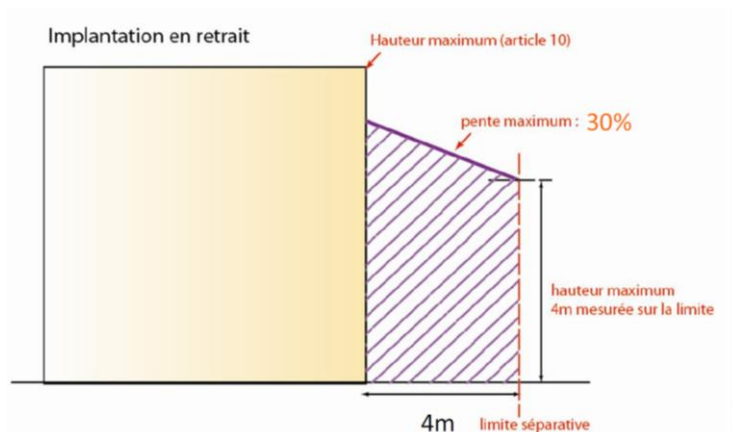
- Les façades donnant sur rue des constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales.
- Par rapport aux autres limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

**Pour les constructions implantées au-delà de la bande de 20m à compter de l'alignement de la voie ou pour les façades ne donnant pas sur rue :**

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 4m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma, ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.
- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

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





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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m, sauf dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante ;
- La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **Article Ua 12 - Stationnement**

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

Il est exigé :

- pour les logements neufs : 1 place jusqu'à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 50m<sup>2</sup> à 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, et au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- Pour les réhabilitations des constructions existantes avec création de logement il est exigé une place de stationnement au minimum par logement créé.

Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.



### Article Ua 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.
- 3) Dans les ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte à raison d'au moins 5 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.
- 4) Les espaces extérieurs des parcelles d'occupation commerciales ou d'activités devront être plantés à hauteur de 10 % de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés ou enherbés.
- 5) Les espèces végétales utilisées seront choisies de façon préférentielle en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.
- 6) Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

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

Non réglementé



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

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux quartiers à dominante d'habitat pavillonnaire en périphérie des quartiers anciens.**

**A vocation principale d'habitat elle peut accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles.**

Elle comporte un sous-secteur Uba de densification et soumis à l'article L123.2.d du code de l'urbanisme. Dans ce secteur il est imposé 10 % de logements locatifs aidés.

La zone Ub de l'Argentière est en partie concernée par des risques géologiques. Ces secteurs sont soumis à des prescriptions particulières en matière d'affouillement et exhaussement de sol et de gestion des eaux pluviales. De plus un sous-secteur Ubg correspond à une zone où le risque géologique limite la constructibilité de la zone.

La zone Ub est concernée par la présence de périmètres de protection de captage d'eau potable.



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

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Ub2,
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôts
  - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
  - d'activité industrielle
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

#### Dans la zone Ubg de l'Argentière soumise au risque géologique :

- **les affouillements et exhaussements de sol admis dans la zone ne peuvent en aucun cas dépasser 2 m par rapport au terrain naturel.**
- **Les eaux pluviales devront être recueillies et conduites jusqu'aux réseaux de canalisation ou fossés.**

### Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ub 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les bâtiments à usage d'activités économiques (commerces, services, bureaux, activités artisanales), sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
- Les hôtels sans limitation de surface de plancher
- Les constructions à usage de stationnement public.

**De plus dans la zone Ubg de l'Argentière les constructions sont limitées à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par construction.**



### Article Ub 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique

#### VOIRIE :

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

2) Les voies en impasse sont autorisées si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation,

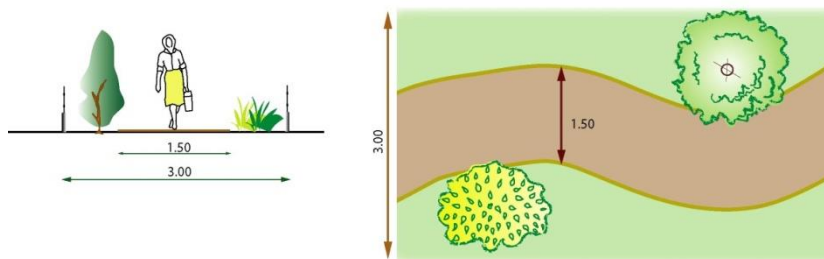
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES :

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons





## Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

### 1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 - Assainissement :

#### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement.

#### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

**Dans la zone Ubg de l'Argentière soumise au risque géologique : les eaux pluviales devront être recueillies et conduites jusqu'aux réseaux de canalisation ou fossés.**

### 3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

## Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, la construction sera édifiée soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait minimal de 0.50 m à compter de l'alignement de la voie.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

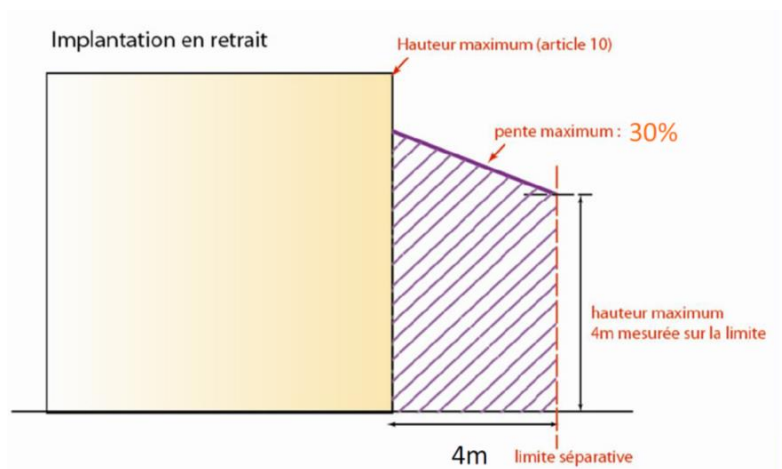


### Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 4m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma, ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.
- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

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



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

Non réglementé

### Article Ub 9 - Emprise au sol

Non réglementé



### Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 7 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect et où la hauteur des constructions existantes est supérieure à 7m au faîtage, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (les constructions avoisinantes étant celles existantes sur les parcelles adjacentes).
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante
- La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article Ub 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. ~~Il est exigé au minimum trois places de stationnement par logement.~~

Il est exigé :

- pour les logements neufs : 1 place jusqu'à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 50m<sup>2</sup> à 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, et au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- Pour les réhabilitations des constructions existantes avec création de logement il est exigé une place de stationnement au minimum par logement créé.

Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

~~Dans les ensembles d'habitation~~ A partir de 5 habitations, il est exigé 1 place banalisée pour 2 logements.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues

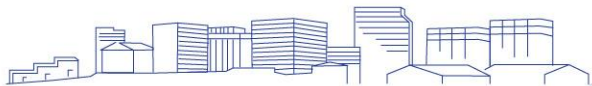


### Article Ub 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.
- 3) Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération pour la zone Ub et 10% pour la zone UBa. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 5) Les espaces de fonctionnement des parcelles d'occupations commerciales ou d'activités devront être plantées à hauteur de 10% de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.
- 6) Les espèces végétales utilisées seront choisies de façon préférentielle en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.
- 7) Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

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

Aucun COS n'est fixé



## **Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue**

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone réservée aux équipements d'intérêt collectif et aux services d'intérêt public ainsi qu'aux activités hospitalières.**

La zone Ue de l'Argentière est concernée par des risques géologiques. Ces secteurs sont soumis à des prescriptions particulières en matière d'affouillement et exhaussement de sol et de gestion des eaux pluviales.

La zone Ue est concernée par la présence de périmètres de protection de captage d'eau potable



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

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements collectifs, et aux activités hospitalières notamment :**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs.
- 3 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ue 2,
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôt,
  - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article 2.
  - d'activité industrielle, artisanale ou commerciale, de bureau,
  - de services autres que ceux admis à l'article Ue 2
  - de logements autres que celles admises à l'article Ue 2.
  - d'annexes à l'habitation
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ue 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et autorisation si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt collectif ou activités hospitalières admis sur la zone.
- Les activités de service d'intérêt public et liées aux équipements autorisés dans la zone,
- Les constructions à usage de logement si elles sont destinées à loger ou à abriter des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions à usage de stationnement public
- Les logements de fonction du personnel lié à l'activité de la zone



**Dans la zone Ue de l'Argentière soumise aux risques géologiques les affouillements et exhaussements de sols sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone :**

- pour les terrains naturels (non aménagés et non remblayés) sans limitation de hauteur à condition que le talutage des matériaux ne dépasse pas une pente de 3 (horizontal) pour 2 (vertical) ou de 1/1 en présence de rocher.
- Pour les zones aménagées et remblayées dans la limite de 3 m par rapport au terrain naturel et à la condition que le talutage soit inférieur une pente de 3 (horizontal) pour 2 (vertical).
- Les exhaussements de sols dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone dans la limite de 2m par rapport au terrain naturel et d'une pente n'excédant pas 3(horizontal) pour 2 (vertical).

### **Article Ue 3 - Accès et voirie**

#### ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique

#### VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse sont autorisées si elles sont aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



## Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

### 1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 - Assainissement :

#### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement.

#### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

#### Dans la zone Ue de l'Argentière soumise aux risques géologiques :

- les eaux de ruissellement devront être conduites dans le réseau d'évacuation prévu à cet effet,
- les parties enterrées des bâtiments devront être drainées,
- les eaux de drainage devront être collectées vers des exutoires situés en aval et reliés au réseau existant,
- l'évacuation des eaux usées vers un réseau d'égout est obligatoire, aucun assainissement par épandage n'est admis

### 3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

## Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé



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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, la construction sera édifiée soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait minimal de 0.50 m à compter de l'alignement de la voie.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

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

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur à sur limite n'excède pas 4m
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

- La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 11 m
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article Ue 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.



### Article Ue 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions (personnel et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues

### Article Ue 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute ou moyenne tige pour 4 places. Les stationnements doivent être répartis en plusieurs îlots.
- 3) Il est exigé des espaces verts collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 5) La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.
- 6) la limite de la zone Ue avec les zones A et N sera plantée d'une lisière arborée comportant des arbustes et des arbres dans une bande verte d'au moins 3 m de large
- 7) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.
- 8) Les espèces végétales utilisées seront choisies de façon préférentielle en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.
- 9) Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

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

Non réglementé



## **Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui**

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

La zone Uj de l'Argentière est en partie concernée par des risques géologiques. Ces secteurs sont soumis à des prescriptions particulières en matière d'affouillement et exhaussement de sol et de gestion des eaux pluviales.

La zone Ui est concernée par la présence de périmètres de protection de captage d'eau potable



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

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
  - Agricole sauf celles autorisées à l'article 2
  - d'habitation et leur extension sauf celles autorisées à l'article 2,
  - d'annexes à l'habitation telles que définies dans les dispositions générales
  - de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2.
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à la réglementation SEVESO,
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

### Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

Toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article Ui 1.

Sont admis sous conditions :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les équipements d'intérêt collectif,
- Les commerces sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à l'exclusion des exploitations de carrières.
- Les habitations strictement nécessaires au gardiennage des activités existantes et répondant aux 3 conditions cumulatives suivantes :
  - si elles ne dépassent pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Et si leur surface de plancher est inférieure à 30% de la surface de plancher de la construction d'activités
  - et si elles sont intégrées à la construction d'activités.
- Les constructions à usage d'entrepôt si elles sont liées aux activités existantes ou autorisées sur la zone.
- Les constructions à usage de stationnement public
- Les bâtiments nécessaires au conditionnement et à la vente des produits agricoles



**Dans la zone Ui de l'Argentière soumise au risque géologique :**

- **les affouillements et exhaussements de sol admis dans la zone ne peuvent en aucun cas dépasser 2 m par rapport au terrain naturel.**
- **Les eaux pluviales devront être recueillies et conduites jusqu'aux réseaux de canalisation ou fossés.**

**Article Ui 3 - Accès et voirie**

ACCES :

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

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

3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique

VOIRIE :

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

2) Les voies en impasse sont autorisées si elles sont aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3) La largeur minimale de la plateforme sera de 8 m, elle comprendra une chaussée d'une largeur minimale de 5.50m bordée sur au moins un côté d'une circulation piétonne sécurisée;



## Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

### 1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 - Assainissement :

#### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement.

#### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations. Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements il pourra être imposé un prétraitement (aménagement de bacs séparateur d'hydrocarbures).

**Dans la zone Ui de l'Argentière soumise au risque géologique les eaux pluviales devront être recueillies et conduites jusqu'aux réseaux de canalisation ou fossés.**

### 3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

## Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

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

La bande entre la voie et la construction devra être traitée en espace paysagé et ne recevra ni stockage, ni dépôt.



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

- La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone, si les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4m.
- En limite de zone Ui, un retrait minimal de 5 m est imposé

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

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

Non réglementé

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

CES maximal de 0.5

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

- la hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel est fixée à 10 m au faîtage de toiture,
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1.60 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

### **Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

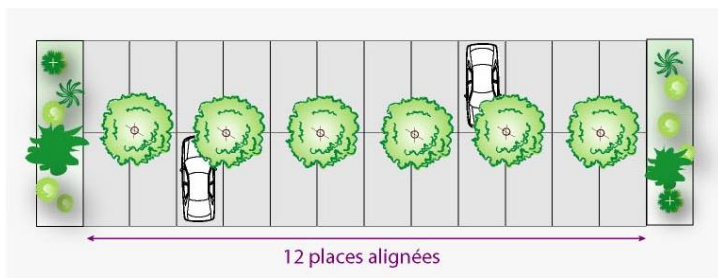
### **Article Ui 12 - Stationnement**

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

Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

### Article Ui 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15%. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.



- 4) Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée d'une largeur minimale de 2m.
- 5) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale et figurant dans la palette végétale intégrée aux orientations d'aménagement. Notamment, les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.
- 6) Les limites de la zone Ui avec les zones naturelles ou agricoles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).
- 7) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 8) Les espèces végétales utilisées seront choisies de façon préférentielle en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.
- 9) Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.
- 10) La densité d'espaces verts sera localisée en bordure de voie dans un espace paysager

### Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé



## TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser. Sont classés ainsi les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Plusieurs zones AU sont mises en place :

- la zone AU pour laquelle les réseaux, et les voies publiques n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Cette zone est non ouverte à l'urbanisation et le sera par modification ou révision du PLU ;
- la zone AUa pour laquelle les réseaux et les voies ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions de la zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- la zone AUh réservé aux activités hospitalières et pour laquelle les réseaux et les voies ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions de la zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- la zone AUi réservé aux activités économiques et pour laquelle les réseaux et les voies ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions de la zone, les constructions y sont admises au fur et à mesure de la réalisation des réseaux internes à la zone.



## **Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AU**

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'un secteur pour lequel les réseaux, et les voies publiques n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.**

**Cette zone est non ouverte à l'urbanisation et le sera par modification ou révision du PLU.**

**Cette zone est soumise à l'article L123.2.d du code de l'urbanisme. Il est imposé la réalisation de 10% de logements locatifs aidés.**

La zone AU de l'Argentière est concernée par des risques géologiques. Ces secteurs sont soumis à des prescriptions particulières en matière d'affouillement et exhaussement de sol et de gestion des eaux pluviales. Le secteur AUg correspond à une zone où le risque géologique limite la constructibilité de la zone.



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

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article AU2 sont interdites.

### Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

Sont admis sous conditions :

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 :

- Les affouillements et exhaussements de sol, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les démolitions
- Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension)
- Les annexes telles que définies dans les Dispositions Générales, nécessaires aux habitations présentes dans la zone.

**Dans la zone AU de l'Argentière soumise au risque géologique :**

- **les affouillements et exhaussements de sol admis dans la zone ne peuvent en aucun cas dépasser 2 m par rapport au terrain naturel.**
- **Les eaux pluviales devront être recueillies et conduites jusqu'aux réseaux de canalisation ou fossés.**

**De plus dans la zone AUg de l'Argentière les constructions autorisées sont limitées à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par construction.**

### Article AU 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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

3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public.



### VOIRIE :

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

2) Les voies en impasse sont autorisées:

- Si elles concernent un linéaire inférieur à 100m
- et /ou si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation,

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3) Les voies internes auront les caractéristiques suivantes :

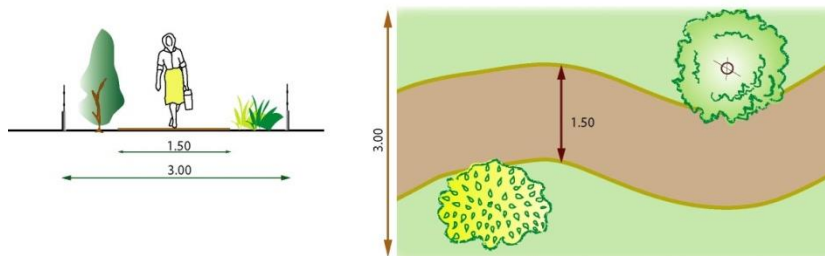
- Une chaussée d'une largeur minimale de 5 m sauf contrainte topographique particulière,
- sur au moins un côté de la chaussée : un espace paysager et planté intégrant un espace de circulation des piétons et des cycles ;

### CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons





## Article AU 4 - Desserte par les réseaux

### 1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 - Assainissement :

#### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement.

#### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

**Dans la zone AU et son sous-secteur AUg de l'Argentière soumis au risque géologique : les eaux pluviales devront être recueillies et conduites jusqu'aux réseaux de canalisation ou fossés.**

### 3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

## Article AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, la construction sera édifiée soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait minimal de 0.50 m à compter de l'alignement de la voie.

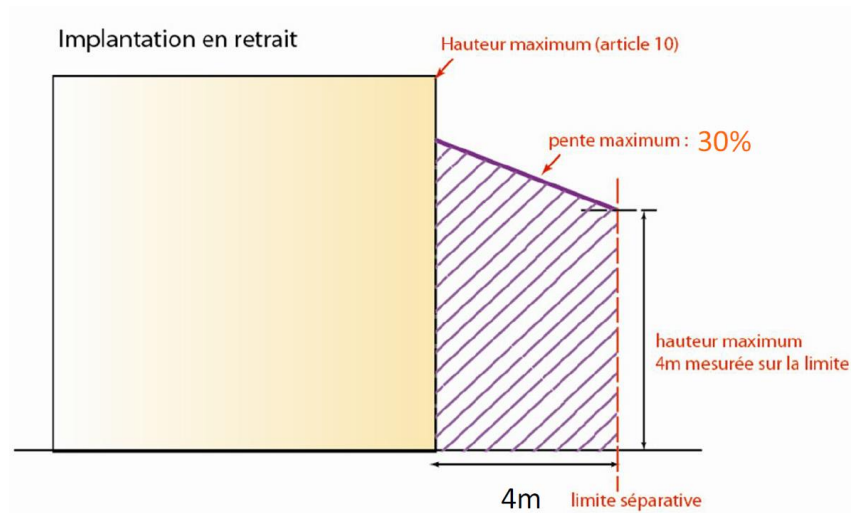
Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

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

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 4m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma, ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.
- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

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



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

Non réglementé

### Article AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé



### Article AU 10 - Hauteur maximum des constructions

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 7 m, En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### Article AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article AU 12 - Stationnement

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

Il est exigé :

- pour les logements neufs : 1 place jusqu'à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 50m<sup>2</sup> à 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, et au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- Pour les réhabilitations des constructions existantes avec création de logement il est exigé une place de stationnement au minimum par logement créé.

Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans les ensembles d'habitation il est exigé 1 place banalisée pour 2 logements.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues



### Article AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute ou moyenne tige pour 4 places.
- 3) Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs autres que voies de desserte) à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et pourront être traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 5) Les espaces de fonctionnement des parcelles d'occupations commerciales ou d'activités devront être plantées à hauteur de 15% de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.
- 6) Pour toutes les constructions autres que celles mentionnées dans les alinéas précédents, il est exigé 10% d'espace vert.
- ~~7) la limite de la zone AU avec les zones A et N sera plantée d'une lisière arborée comportant des arbustes et des arbres dans une bande verte d'au moins 3 m de large~~
- 8) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.
- 9) Les espèces végétales utilisées seront choisies de façon préférentielle en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.
- 10) Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

### Article AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé



## **Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUa**

### CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

**Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.**



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

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article AUa2,

4 - Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôts
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
- de commerce, sauf ceux autorisés à l'article AUa2,
- d'activité industrielle
- d'activité artisanale

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.



## Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

La zone 1AUa est ouverte à l'urbanisation et s'urbanise au fur et à mesure de l'avancé des réseaux.

La zone 2AUa1 est ouverte à l'urbanisation et s'urbanise en une seule opération d'ensemble.

La zone 2AUa2 :

- est urbanisable en une seule opération d'ensemble lorsqu'au minimum 80% de la zone 2AUa1 fait l'objet d'un permis de construire délivré.
- La zone est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5 II 4 du code de l'urbanisme: à ce titre dans 15% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 15% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

La zone 2AUa3 :

- est urbanisable en une seule opération d'ensemble lorsqu'au minimum 80% de la zone 2AUa2 fait l'objet d'un permis de construire délivré.
- La zone est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5 II 4 du code de l'urbanisme: à ce titre dans 15% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 15% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

La zone 3AUa est urbanisable en une seule opération d'ensemble lorsqu'au minimum 80% de la zone 2AUa3 fait l'objet d'un permis de construire délivré.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUa1. Sont admis sous condition :

- Les commerces dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher de vente.
- Les constructions à usage de stationnement public.

## Article AUa 3 - Accès et voirie

### ACCES :

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

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

3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.



## VOIRIE :

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

2) Les voies en impasse sont autorisées:

- Si elles concernent un linéaire inférieur à 100m
- et /ou si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation,

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3) Les voies internes auront les caractéristiques suivantes :

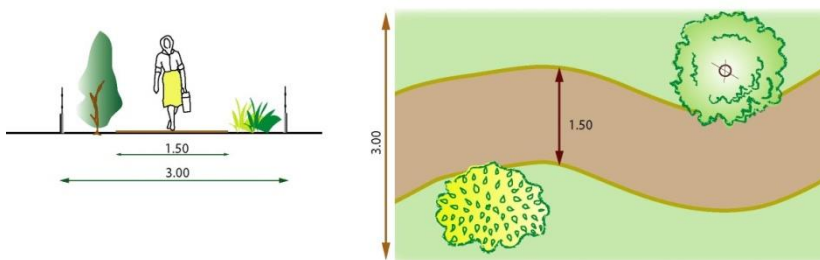
- Une chaussée d'une largeur minimale de 5 m,
- sur au moins un côté de la chaussée : un espace paysager et planté intégrant un espace de circulation des piétons et des cycles ;

## CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons





## Article AUa 4 - Desserte par les réseaux

### 1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 - Assainissement :

#### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement.

#### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

### 3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

## Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, la construction sera édifiée soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait minimal de 0.50 m à compter de l'alignement de la voie.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

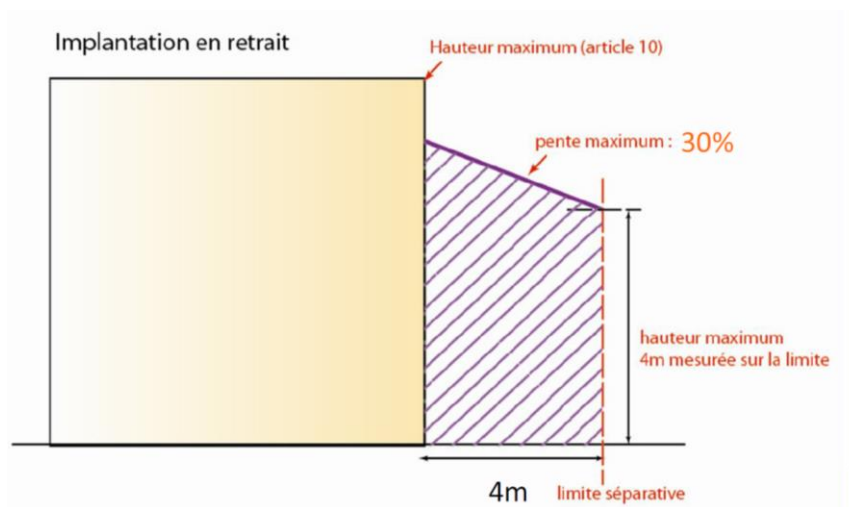


### Article AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 4m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma, ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.
- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

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



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

Non réglementé

### Article AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé



## Article AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

Dans les secteurs 1AUa, 2AUa1, 2AUa2 et 3AUa :

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder **8,9 m**,
- La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur 2AUa3 :

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 10 m. A partir de R+2, le dernier niveau sera réalisé en retrait par rapport aux niveaux inférieurs avec un angle maximal de 45° par rapport à l'étage inférieur.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante



Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## Article AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.



## Article AUa 12 - Stationnement

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

Il est exigé :

- pour les logements neufs : 1 place jusqu'à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 50m<sup>2</sup> à 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, et au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- Pour les réhabilitations des constructions existantes avec création de logement il est exigé une place de stationnement au minimum par logement créé.

Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans les ensembles d'habitation il est exigé 1 place banalisée pour 2 logements

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues

## Article AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute ou moyenne tige pour 4 places.
- 3) Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et pourront être traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.
- 5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 6) Les espaces de fonctionnement des parcelles d'occupations commerciales ou d'activités devront être plantées à hauteur de 15% de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.
- 7) Pour toutes les constructions autres que celles mentionnées dans les alinéas précédents, il est exigé 15% d'espace vert.
- ~~8) La limite de la zone AU avec les zones A et N sera plantée d'une lisière arborée comportant des arbustes et des arbres dans une bande verte d'au moins 3 m de large~~
- 9) Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.
- 10) Les espèces végétales utilisées seront choisies de façon préférentielle en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.
- 11) Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

## Article AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé



## **Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUh**

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.**

**Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.**

**Elle est réservée aux activités hospitalières.**

Elle est concernée par des risques géologiques



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

**Toutes les occupations et utilisations du sol sans lien avec l'activité hospitalière sont interdites, notamment :**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôt,
  - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
  - d'activité économique (à usage artisanal, industriel, commercial, ou de service), hors celles mentionnées à l'article 2
  - de logements hors ceux autorisés à l'article 2
  - les annexes à l'habitation
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### Article AUh 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, si elles se réalisent en une seule opération sauf celles interdites à l'article 1,

#### **Sont admises sous conditions :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation si elles sont liées à l'activité hospitalière
- Les bâtiments à usage d'activités économiques nécessaires à l'activité hospitalière
- Les logements nécessaires au service et au gardiennage de l'activité hospitalière
- Les constructions à usage de stationnement public.

#### **Dans la zone AUh de l'Argentière soumise au risque géologique :**

- **les affouillements et exhaussements de sol admis dans la zone ne peuvent en aucun cas dépasser 2 m par rapport au terrain naturel.**
- **Les eaux pluviales devront être recueillies et conduites jusqu'aux réseaux de canalisation ou fossés.**



### Article AUh 3 - Accès et voirie

#### ACCÈS :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique

#### VOIRIE :

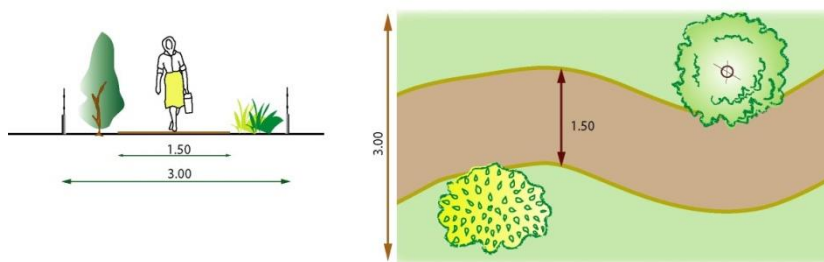
- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse sont autorisées si elles sont aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons





## Article AUh 4 - Desserte par les réseaux

### 1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 - Assainissement :

#### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement.

#### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

**Dans la zone AUh de l'Argentière soumise au risque géologique : les eaux pluviales devront être recueillies et conduites jusqu'aux réseaux de canalisation ou fossés.**

### 3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

## Article AUh 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, la construction sera édifiée soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait minimal de 0.50 m à compter de l'alignement de la voie.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.



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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

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

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

Non réglementé

### **Article AUh 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article AUh 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions, au faîtage de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 11 m

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article AUh 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

De plus les retraits imposés par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives devront être traités dans un espace paysager planté.

### **Article AUh 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions (personnel et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.



### Article AUh 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute ou moyenne tige pour 4 places. Les stationnements doivent être répartis en plusieurs ilots.
- 3) Il est exigé des espaces verts collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 5) La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.
- 6) La limite de la zone AUh avec les zones A et N sera plantée d'une lisière arborée comportant des arbustes et des arbres dans une bande verte d'au moins 3 m de large
- 7) Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.
- 8) Les espèces végétales utilisées seront choisies de façon préférentielle en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.
- 9) Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

### Article AUh 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé



## **Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi**

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone pour laquelle les réseaux et les voies ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions de la zone, les constructions y sont admises au fur et à mesure de la réalisation des réseaux internes à la zone.**

**Elle est réservée aux activités économiques et aux équipements et services d'intérêt collectifs.**

La zone AUi est concernée par la présence de périmètres de protection de captage d'eau potable.



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

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
  - Agricole sauf celles autorisées à l'article 2
  - d'habitation et leur extension sauf celles autorisées à l'article 2,
  - d'hôtels
  - d'annexes à l'habitation telles que définies dans les dispositions générales
  - de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2.
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à la réglementation SEVESO,
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

### Article AUi 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

Toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article AUi 1.

Sont admis sous conditions :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les équipements et services d'intérêt collectif : scolaires, sociaux, sanitaires culturels etc.
- Les commerces sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement soumises à déclaration et à autorisation et à l'exclusion des exploitations de carrières.
- Les constructions à usage d'entrepôt si elles sont liées aux activités existantes ou autorisées sur la zone.
- Les constructions à usage de stationnement public
- Les bâtiments nécessaires au conditionnement et à la vente des produits agricoles dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les habitations strictement nécessaires au gardiennage des activités existantes et répondant aux 3 conditions cumulatives suivantes :

- si elles ne dépassent pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Et si leur surface de plancher est inférieure à 30% de la surface de plancher de la construction d'activités
- et si elles sont intégrées à la construction d'activités



### Article AUi 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique

#### VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse sont autorisées si elles sont aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3) La largeur minimale de la plateforme sera de 8 m, elle comprendra une chaussée d'une largeur minimale de 5.50m bordée sur au moins un côté d'une circulation piétonne sécurisée;

### Article AUi 4 - Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement.



### **Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations. Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements, un prétraitement pourra être imposé (aménagement de bacs séparateur d'hydrocarbures).

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

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

Non règlementé.

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

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

La bande entre la voie et la construction devra être traitée en espace paysagé et ne recevra ni stockage, ni dépôt.

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

- La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone, si les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4m.
- En limite de zone AUi, un retrait minimal de 5 m est imposé

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

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

Non règlementé

### **Article AUi 9 - Emprise au sol**

CES maximal de 0.5



### Article AUi 10 - Hauteur maximum des constructions

- la hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel est fixée à 10 m au faîtage de toiture,
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1.60 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

### Article AUi 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

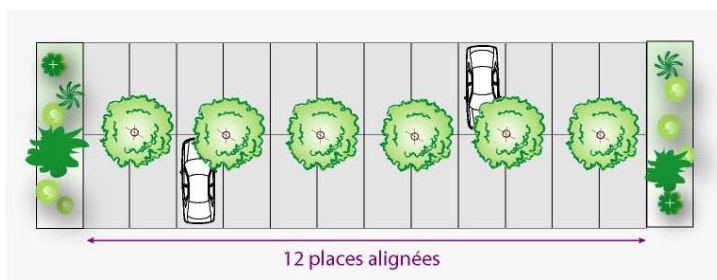
### Article AUi 12 - Stationnement

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

Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

### Article AUi 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15%. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.



- 4) Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée d'une largeur minimale de 2m.
- 5) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale et figurant dans la palette végétale intégrée aux orientations d'aménagement. Notamment, les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.
- 6) Les limites de la zone AUi avec les zones naturelles ou agricoles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).
- 7) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 8) Les espèces végétales utilisées seront choisies de façon préférentielle en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.
- 9) Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.
- 10) La densité d'espaces verts sera localisée en bordure de voie dans un espace paysager

### Article AUi 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé



## TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

La zone A est concernée par des risques géologiques.

La zone A est concernée par la présence de périmètres de protection de captage d'eau potable



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

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

## Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

Sont admis sous conditions :

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 :

- Les constructions et installations, les occupations du sol et les aménagements et extensions de constructions existantes directement nécessaires à l'exploitation agricole telles que définies dans les dispositions générales et à proximité des bâtiments d'exploitation existants.
- Les annexes à l'habitation du siège d'exploitation dans la limite de 4m de hauteur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement strictement agricoles soumises à déclaration et à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

~~Le changement de destination pour de l'habitation dans le volume bâti existant et sans modification de volume au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme des anciens bâtiments agricoles repérés au plan de zonage, dans la limite d'une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup>~~

- la construction des nouvelles habitations des sièges d'exploitations; est limitée à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et doit s'implanter à proximité immédiate des bâtiments agricoles (moins de 100m)

Les constructions ne devront pas s'implanter en ligne de crête, mais sous la ligne de crête de façon à ce que le point le plus haut de la construction ne dépasse pas la ligne de crête (cf art 11)

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m<sup>2</sup> :

- L'extension des habitations existantes dans la limite de :
  - o 200m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).
  - o Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU
- Les annexes à l'habitation sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m<sup>2</sup>. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale.
- Les piscines liées aux habitations existantes. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale.
- Les bâtiments identifiés au document graphique pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme dans la limite d'une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup>
- L'aménagement des constructions existantes



**Dans la zone agricole soumise à des risques géologiques :**

- **risque fort :** toute construction, extension de construction existante, affouillement ou exhaussement de sol sont interdits,
- **risque moyen :** la construction est autorisée si l'opération prévoit une maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité et d'être inférieurs à 2m.
- **risque faible :** la construction est autorisée si l'opération prévoit une maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité et d'être inférieurs à 2m.

**Article A 3 - Accès et voirie**

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

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

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

**1 - Eau :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable sauf impossibilité technique.

**2 - Assainissement :**

**Eaux usées :**

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit respecter la réglementation en vigueur.



L'évacuation des eaux usées dans les rivières, puits perdus, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### **Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

**Dans la zone A soumise au risque géologique les eaux pluviales devront être recueillies et conduites jusqu'aux réseaux de canalisation ou fossés.**

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction qui requiert une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

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

Non réglementé.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

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

- Le retrait minimal est de 4 m.
- Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

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

Non réglementé

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

Il n'est pas fixé de Coefficient d'emprise au sol.



### Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel avant construction au faîtage de toiture ne doit pas excéder :

- 10 m pour les constructions à usage agricole (hors silo)
- 4 m pour les constructions à usage d'annexe.
- 7m pour les constructions à usage d'habitation et les autres constructions
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les anciens bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé, les stationnements seront aménagés dans l'enveloppe bâtie. Dans ce cas il est exigé deux places de stationnement au minimum par logement créé sur la propriété.

### Article A 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

2) Des rideaux de végétation sont obligatoires afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute ou moyenne tige d'essence locale, excluant les conifères. Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour les autres bâtiments à usage agricole.

3) Les clôtures seront constituées d'essences variées composées d'espèces indigènes et comporteront majoritairement des espèces caduques. Elles excluront les conifères en haies monospécifiques.

4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé



## TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

### Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

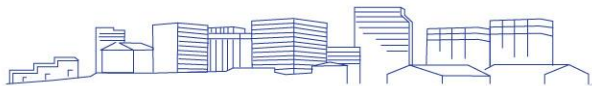
**Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels**

**La zone se subdivise en plusieurs secteurs :**

- **le secteur N, de protection des espaces naturels et des paysages**
- **le secteur Nh correspondant aux hameaux ruraux**

La zone N est concernée par des risques géologiques.

La zone N est concernée par la présence de périmètres de protection de captage d'eau potable



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

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

## Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

### 1 Dans les secteurs N et Nh

- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- ~~— Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.~~
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- ~~— Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et si leur emprise au sol avant travaux est au minimum de 60m<sup>2</sup> :~~
  - ~~l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension~~
  - ~~l'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension.~~
  - ~~Les changements de destination pour création de logement dans le volume bâti existant et sans modification de volume dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve que ces bâtiments ne soient pas des bâtiments à structure légère ou métallique.~~
  - ~~Le changement de destination des bâtiments existants, dans le volume bâti existant et sans modification du volume et sous réserve que ces bâtiments ne soient pas des bâtiments à structure légère ou métallique. : pour une activité artisanale dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une activité de service dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~
  - ~~Le changement de destination pour des activités de loisir, d'accueil touristique, d'hébergement touristique, sans limitation de surface de plancher et dans le volume bâti existant sans modification du volume.~~
  - ~~Les annexes aux habitations existantes telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur et de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et si elles sont localisées à une distance de moins de 30 m de la construction principale.~~
  - ~~Les piscines liées aux habitations présentes dans la zone si elles sont situées à moins de 30 m de la construction principale ;~~

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m<sup>2</sup> :

- L'extension des habitations existantes dans la limite de :
  - o 200m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).
  - o Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU
- Les annexes à l'habitation sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m<sup>2</sup>. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale.



- Les piscines liées aux habitations existantes. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale.
- Les bâtiments identifiés au document graphique pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme dans la limite d'une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup>
- L'aménagement des constructions existantes

## **2 De plus, dans le secteur Nh**

- L'extension des bâtiments agricoles existants.

Les changements de destination pour création de logement dans le volume bâti existant et sans modification de volume dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve que ces bâtiments ne soient pas des bâtiments à structure légère ou métallique.

Le changement de destination pour des activités de loisir, d'accueil touristique, d'hébergement touristique, sans limitation de surface de plancher et dans le volume bâti existant sans modification du volume.

## **3 Dans le secteur N**

Les installations de protection des cultures de type serres.

### **4- Dans la zone soumise à des risques géologiques :**

- **risque fort : toute construction, extension de construction existante, affouillement ou exhaussement de sol sont interdits,**
- **risque moyen : la construction est autorisée si l'opération prévoit une maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité et d'être inférieurs à 2m.**
- **risque faible : la construction est autorisée si l'opération prévoit une maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité et d'être inférieurs à 2m.**

## **Article N 3 - Accès et voirie**

### **ACCES :**

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

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

### **VOIRIE :**



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



## Article N 4 - Desserte par les réseaux

### 1 - Eau :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable sauf en cas d'impossibilité technique.

### 2 - Assainissement :

#### Eaux usées :

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit respecter la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, puits perdus, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

**Dans la zone N soumise au risque géologique les eaux pluviales devront être recueillies et conduites jusqu'aux réseaux de canalisation ou fossés.**

### 3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction qui requiert une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

## Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, la construction sera édifiée soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait minimal de 0.50 m à compter de l'alignement de la voie.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

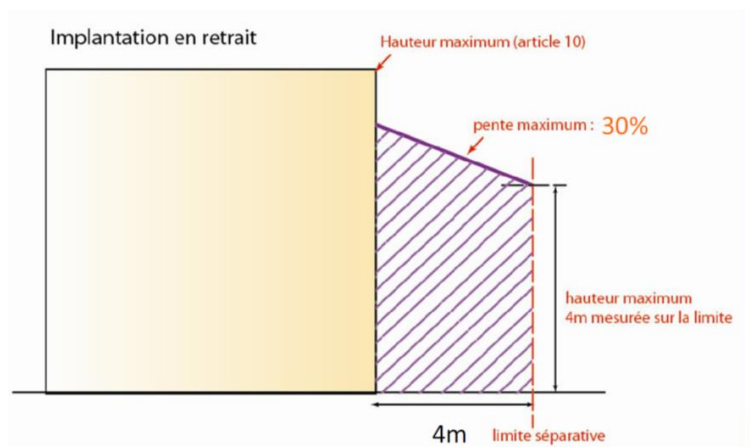


### Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 4m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma, ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.
- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

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



- Les abris pour animaux parqués seront implantés sur limite parcellaire ou adossés aux haies

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

Non réglementé

### Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé



### Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du terrain naturel est fixée à :

- 4 m au faîtage pour les constructions à usage d'annexe
- 7 m au faîtage de la toiture pour les constructions à usage d'habitation autorisées et les autres constructions. En cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur de 7 m, la hauteur maximale peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m.

De plus dans le secteur Nh, la hauteur maximale mesurée à partir du terrain naturel au faîtage de la construction, est limitée à 10 m pour les extensions autorisées de bâtiments agricoles.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article N 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Notamment pour les changements de destination autorisés pour des activités artisanales, de service ou touristiques, devront être prévus les stationnements pour le personnel, les visiteurs et les aires de manœuvre des véhicules de livraison.

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les anciens bâtiments dont le changement de destination est autorisé pour du logement, les stationnements seront aménagés dans l'enveloppe bâtie. Dans ce cas il est exigé deux places de stationnement au minimum par logement créé sur la propriété.

### Article N 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 3) Les clôtures seront constituées d'essences variées composées d'espèces indigènes et comporteront majoritairement des espèces caduques. Elles excluront les conifères en haies monospécifiques.
- 4) Les espèces végétales utilisées seront choisies de façon préférentielle en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

### Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé



## TITRE VI – Aspect extérieur des constructions

### ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 1) Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

##### 1.1/ Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines et vérandas) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : maisons de type provençal, hacienda, chalets savoyards, architectures néo-classiques ...)

*Recommandation : La volumétrie des constructions sera compacte, simple, rectangulaire et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.*

##### 1.2/ Enduits et couleurs des façades

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite. On privilégiera les enduits à finition lisse.

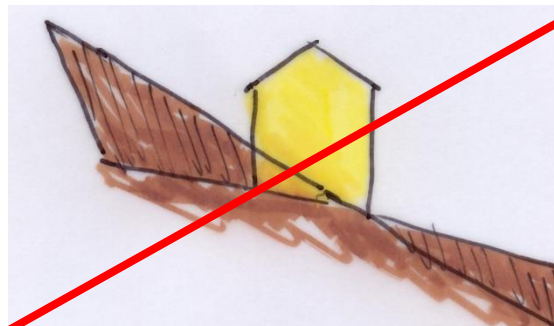
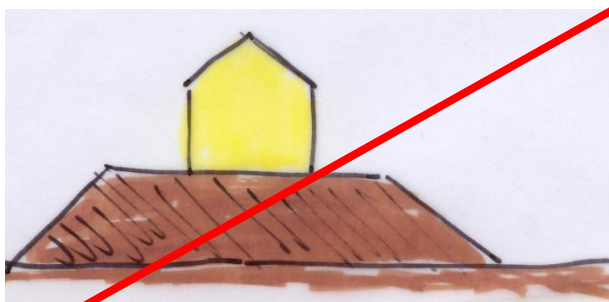
Pour toutes les constructions les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant et respecter la palette de coloration disponible en mairie.

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres ; les joints en saillie sont interdits.

##### 1.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.



Mouvements de sols interdits

#### - Composition des talus :

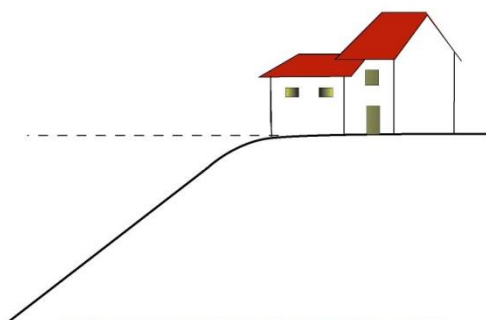
La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les talus doivent être plantés.

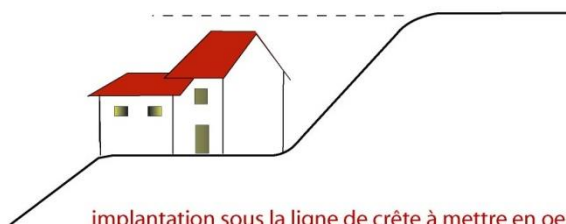
*Recommandation : La pente des talus ne sera pas supérieure à 3 m de long pour 1 m de haut.*

#### 1.4/ Insertion paysagère

Les constructions ne devront pas s'implanter en ligne de crête, mais sous la ligne de crête de façon à ce que le point le plus haut de la construction ne dépasse pas la ligne de crête.



implantation en ligne de crête à proscrire



implantation sous la ligne de crête à mettre en oeuvre



## 1.5/ Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique

- **Pour les constructions d'habitation :**

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible,
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie.
- Soit d'un mur bahut de 20 cm de large environ et dont la hauteur sera comprise entre 1,20 m et 1,60 m. il sera enduit avec une finition « gratté fin » ou « taloché ». La longueur de ce type de clôture devra être limitée : aux abords du portail, en limite sur voie publique et éventuellement en prolongement d'annexes de la construction principale (abri piscine, garage, annexes techniques...). En aucun cas il ne pourra constituer l'ensemble de la clôture sauf en cas de contrainte technique liée à la présence d'un soutènement.

*Recommandation : dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale inscrite dans les orientations d'aménagement.*

- **Pour les bâtiments d'activité ou les bâtiments agricoles :**

Les clôtures seront constituées soit d'un treillis soudé rigide à maille verticale noyé dans une haie, soit d'un muret enduit d'une hauteur maxi de 60 cm, surmonté d'un système à claire voie, doublé d'une haie.

*Recommandation : elles seront doublées d'une haie celle-ci sera composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale inscrite dans les orientations d'aménagement.*



### 1.6/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Ces équipements doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux conformément au code de l'urbanisme.

- les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.
- Les paraboles et antennes soumises à déclaration préalable de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. leur implantation en façade est déconseillée. Il est rappelé que des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires pour les ensembles d'habitation collective.
- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

Un local collectif réservé aux poubelles est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public.

### 1.7/ autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

## 2) Prescriptions applicables aux constructions neuves de conception traditionnelle

### 2.1/ Toitures (pentes)

Les toitures terrasse sont admises.

Les toitures doivent être de disposition simple et avoir de préférence deux pans par volume, dans le sens convexe. Les toitures à trois ou quatre pans peuvent être autorisées si des considérations architecturales ou techniques le justifient notamment pour permettre les installations nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

La pente des toiture sera comprise entre 25 et 45 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes. Toutefois, elles doivent être de même nature que celles de la construction principale.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan, sauf impératif technique.

### 2.2/ Débords

Les toitures doivent avoir un débord hors tout compris entre 40 et 60 cm en façade. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, tous les pans doivent avoir le même débord, soit 40 à 60 cm.



### 2.3/ Type de couverture

Les toitures des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, ~~de teinte naturelle rouge vieillie. Elles doivent être d'aspect terre cuite~~ et conformes au nuancier disponible en mairie. Le panachage des tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant ~~(sauf contrainte technique). Ou conforme au nuancier.~~

~~Les vérandas ne sont pas concernées par cette règle.~~

### 2.4/ Ouvertures dans les toitures

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

Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon régulière sur la toiture.

### 2.5/ Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits.

### 2.6/Cheminées

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

### 2.7/ Ouvertures

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

~~Ces baies devront avoir une proportion verticale marquée sauf en RDC ou d'autres dimensions sont admises.~~

### 2.8/ Menuiseries

Les menuiseries seront dans une coloration conforme à la palette disponible en mairie. Les teintes vives non intégrées à l'environnement sont interdites.



## 2.9/ Vérandas

Les toitures des vérandas peuvent être en tuiles ou en matériaux transparents translucides, non éblouissants et non réfléchissants.

## 3 - Restauration des bâtiments anciens patrimoniaux

Entrent dans la définition des bâtiments anciens patrimoniaux : les constructions en pierre ou en pisée, les anciennes fermes à cour carrée, et plus globalement les constructions édifiées avant 1950.

**3.1/ La restauration** des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les génoises des portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.

~~Les volumes bâtis existants seront respectés : ils ne seront ni abaissés ni surélevés. La création de décrochements en toiture et en façades est proscrite.~~

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les Chapis), l'aspect originel devra être préservé (piliers, charpentes, transparence du volume...).

*Recommandation : on privilégiera les fermetures en arrière des piliers, ainsi que les éléments vitrés.*

## 3.2/ Les murs

- les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé
- les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits seront de couleur naturelle locale.

~~3.3/ Les volets seront d'aspect bois. Ils seront de préférence pleins ou persiennés, sans écharpe en « Z ». Ils seront de teinte neutre.~~

~~3.4/ Les ouvertures : les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez de Chaussée pourront avoir d'autres proportions.~~



### 3.5/Les couvertures

En cas de restauration et d'extension limitée, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne et les corniches en débord de toiture doivent être conservées.

Les toitures doivent être d'aspect traditionnel (de type tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations) de teinte naturelle rouge. Elles doivent être d'aspect terre cuite

#### La tuile creuse traditionnelle (ou tige de botte)

##### Description :

La tuile creuse est une tuile demi cylindrique légèrement conique. Ces tuiles s'emboîtent les unes dans les autres et sont posées alternativement l'arrondi dessous (tuile de canal ou de courant), l'arrondi dessus (tuile de couvert). Ce mode de couverture est utilisé pour des toitures à faible pente (de 28 à 35%).

##### Recommandations :

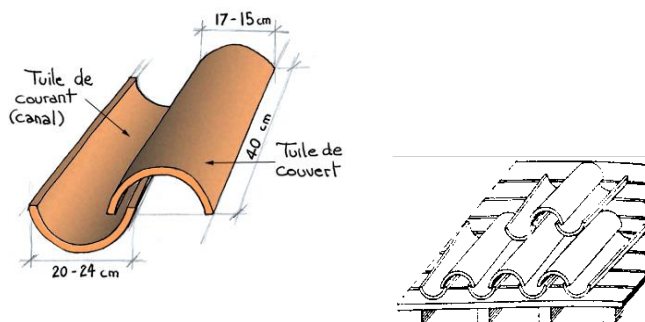
Pour les changements de toitures dont l'existant est déjà en tuile creuse, une couverture en tuiles creuses sera de préférence conservée (avec possibilité de réemploi des tuiles en chapeaux).

Pour respecter le bâti traditionnel, mais également l'esthétique de la toiture en favorisant les jeux d'ombre et de lumière, il faut privilégier les couvertures en tuiles creuses.

La tuile creuse ancienne peut être réemployée chaque fois que cela est possible. Les tuiles endommagées seront remplacées par des tuiles neuves en courant, tandis que les tuiles récupérables seront réutilisées comme tuiles de couvert (dites tuiles de réemploi en chapeau).

L'emploi de sous-toiture ondulée en fibrociment est à éviter, en plus d'être inesthétique, le manque de ventilation peut provoquer des moisissures.

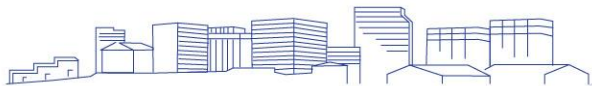
Il est préférable de ne pas utiliser d'éléments de zinguerie au niveau des rives, des faîtages, des noues et des arêtiers.



### 3.6/ Ouvertures dans les toitures

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

Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon régulière sur la toiture.



### 3.7/ Pente des toitures :

En cas d'extension d'une construction traditionnelle, une toiture terrasse peut être autorisée pour l'extension si celle-ci concerne un volume adjacent au volume principal.

En revanche elles ne sont pas admises dans le cas d'une extension par surélévation du volume principal.

### 3.8/ Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

*Recommandation : on évitera la création de balcons dans les anciennes fermes traditionnelles à cour carrée*

### 3.9/Cheminées

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

## 4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations) et à usage d'activité

### 4.1/ Rappel des prescriptions générales

Les prescriptions du paragraphe 1 sont applicables, notamment :

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

Les couleurs des enduits et des toitures doivent être en harmonie avec celles des bâtiments environnants. La couleur blanche est interdite.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

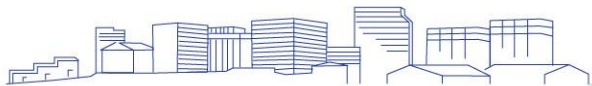
### 4.2/ Toitures

Les toitures terrasses sont admises.

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 45 % pour les toitures traditionnelles en tuile dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Des pentes moins importantes sont admises dans le cas de toitures industrielles pour lesquelles des toitures terrasses sont admises.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques etc.) devront être limités en toiture.

*Recommandation : dans le cas d'une longueur de bâtiment- supérieure à 30 m, il est recommandé de réaliser plusieurs volumes décrochés.*



#### 4.3/ Bardages

L'utilisation de bardages doit être strictement limitée, et s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

#### 5) Constructions bioclimatiques ou d'architecture contemporaine

##### **Rappel de la définition d'une construction bioclimatique :**

*Ce sont des constructions dont la conception architecturale est conçue avec le climat pour réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre. Ces constructions utilisent dans une conception globale l'ensemble des critères suivants :*

- *des ressources énergétiques renouvelables : énergie solaire active, géothermie, biomasse, etc.*
- *l'implantation des constructions par rapport aux éléments naturels (soleil, air, eau), à l'exposition et à la topographie pour réduire les consommations énergétiques : comme par exemple énergie solaire passive, captage de la chaleur et de la lumière par les ouvertures, ou les serres, capteurs à air, thermocirculation de l'air, utilisation de l'inertie du sol, ventilation naturelle,*
- *la réduction des déperditions par des protections solaires, isolation, stockage thermique etc.*

*C'est la conception dont le fondement est basé sur ces principes qui donne à ces constructions un caractère bioclimatique.*

*Le simple fait d'apposer des panneaux solaires, ou d'utiliser une énergie renouvelable sans l'inscrire dans une conception climatique globale de la construction, ne rentre pas dans la définition d'une construction bioclimatique*

##### **5.1 Intégration dans le site**

Les bâtiments d'architecture contemporaine et les bâtiments bioclimatiques devront s'intégrer dans le site naturel ou bâti, et le paysage environnant. Notamment ils ne devront pas créer de rupture dans la cohérence bâtie du site dans lequel ils s'insèrent.

##### **5.2 Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs**

Ces équipements doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux conformément au code de l'urbanisme.

- les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture ou à la façade qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.
- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. leur implantation en façade est déconseillée. Il est rappelé que des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires pour les ensembles d'habitation collective.
- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.



### 5.3 Coloration des façades

La coloration des façades respectera la palette établie pour la commune et consultable en Mairie. Les façades bois sont admises dans le cadre d'une architecture contemporaine. Les couleurs vives ou blanches sont interdites.

### 5.4 Les ouvertures

~~Les ouvertures conserveront une proportion verticale marquée sauf en RDC où d'autres proportions sont admises.~~

### 5.5 Les menuiseries

Les menuiseries seront d'une coloration respectant la palette disponible en Mairie. Les teintes vives et blanches pour les menuiseries sont interdites

### 5.6/ Ouvertures dans les toitures

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

Les châssis de toitures, fenêtres de toit sont limitées en nombre et en taille et disposés de façon régulière sur la toiture.

### 5.7 Toitures

Les toitures terrasses sont admises