



# Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

## Règlement



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE  
CELINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
04			



# Sommaire

<b>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	7
2. EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL .....	7
3. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	7
4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U .....	9
5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES .....	10
6. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES .....	10
7. PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....	10
8. DEFINITIONS .....	14
<b>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "DITES ZONES U" .....</b>	<b>15</b>
ZONE UAp .....	17
ZONE UB .....	28
ZONE UC.....	37
ZONE UL .....	47
ZONE UI.....	56
<b>TITRE 3 -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "DITES ZONES AU" .....</b>	<b>63</b>
ZONE AUA.....	65
ZONE AUI.....	76
<b>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "DITES ZONES "A" .....</b>	<b>84</b>
ZONE A.....	86
<b>TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES "ZONES N" .....</b>	<b>96</b>
ZONE N .....	98
<b>TITRE 6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE PROTECTIONS.....</b>	<b>106</b>
<b>TITRE 7 - DEFINITIONS.....</b>	<b>114</b>



# Titre 1 - Dispositions Générales

---



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

---

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles R 111-2, R 111-4 et R 111-25 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme.

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

---

1 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral,
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports.

2 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

---

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

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

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

### **Art. \*R.123-6. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

#### **Art. \*R.123-7 - Les zones agricoles sont dites "zones A"**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

#### **Art. \*R.123-8 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° 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 ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

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

---

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

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - hôtelier,
  - de commerce,
  - industriel,
  - artisanal,
  - de bureau,
  - d'entrepôt,
  - agricole,
  - de stationnement,
  - d'annexe,
  - de piscine,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les clôtures et les murs de soutènement,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,
  - tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement).

**Les occupations et utilisations du sol sont réglementées aux articles 1 et 2 de chacune des zones. Il convient de préciser que toute occupation ou utilisation du sol qui ne figure ni dans l'article 1 (occupations et utilisations du sol interdites), ni dans l'article 2 (occupations et utilisations du sol admises sous conditions), est autorisée de fait et sous réserve du respect des dispositions contenues dans les articles 3 à 16.**

## 5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

---

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

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L.152-4 à L.152-6 du Code de l'Urbanisme

## 6. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES

---

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

## 7. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

---

### 7.1 - Risques sismiques :

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

### 7.2 - Risques géologiques :

Une étude de Sol annexée au présent PLU a été réalisée par le bureau d'études GEOTEC.

Le territoire communal est divisé en **5 zones**:

- **la zone verte** comprenant 3 secteurs au regard de la limitation de pente en remblai, de la localisation proche de ruisseaux, ou d'une falaise.

- **la zone orange**

- **la zone bleue**

- **la zone rouge**

- **la zone noire**

A chacune des zones s'applique un règlement spécifique correspondant.

Dans tous les cas et concernant la gestion des eaux, on évitera tout apport d'eau susceptible de s'infiltrer dans le sol au voisinage des fondations et des talus. On veillera notamment :

- à collecter les eaux de toiture et de ruissellement afin de les évacuer vers un exutoire non dangereux pour la stabilité de la zone ou de la construction,
- à capter toute venue d'eau observée lors des terrassements
- compte tenu de la présence de granites sains à faible profondeur, à proscrire le rejet des eaux pluviales ou usées à la parcelle.

Sur l'ensemble des zones, la hauteur des talus en déblai ou remblai sera limitée à 3,00 mètres.

## 7-1 La zone verte :

La zone vertfoncé comprend tout ou partie des lieux dits suivants. Le numéro des secteurs renvoie à l'étude géologique élaborée par le bureau GEOTEC.

- « La Presles » secteur 1, sauf la parcelle 326
- « Les Raclets » secteur 2, sauf la parcelle 23
- « Vers le Mont » secteur 3
- « Grille midi » secteur 4
- «Grand Pré » secteurs 5 et 5 bis, sauf les parcelles 314, 315 et 316
- « La Chapelle des bois » secteur 6
- « La Madone », secteur 7
- « Fonfotin », secteur 8, sauf la parcelle 91,
- « Hameau des Vaux », secteur 10
- « Adule » secteur 11, sauf les parcelles 237 et 238,
- Section AN, parcelles n°203 nord, 204, 206, 244, 245 ouest, 246 sud, secteur 12
- « Les Labourons » secteur 13, sauf la parcelle 293,
- « Les Laverts, Roche Guillon » secteur 14, sauf les parcelles 180,181,182,183,184,185,186,187,188,225,231,241,289,
- « Poncié », secteur 15
- « Le hameau de Poncié », secteur 16
- « Hameau Le Clos des Garants » secteur 17
- « Hameau Les Garants » secteur 17 bis, sauf les parcelles 370, 371, 217, 216,215, 210, 211,234
- « Clos du Point du Jour » secteur 18
- « Les Combes » secteur 19
- « Les Déduits », secteur 20
- « Hameau Les Rochaux », secteur 21
- « Le hameau du Tari », secteur 22
- « Le hameau de la Chapelle des bois », secteur 23
- « Le bourg – La Dîme – Les Quatres Vents », secteur 24
- « Poncié », zone 1'
- « Le Tari », zone 3'
- « Les Raclets », zone 4'

Il s'agit d'une zone qui ne présente pas de risque d'instabilité particulière. Les projets de constructions et d'extensions ne seront pas assujettis à des restrictions particulières.

Par contre et dans tous les cas, en déblai, les talus seront réalisés avec des pentes limitées à 1H/1V dans le rocher sain et 3H/2V dans les horizons superficiels (limons et arène granitique).

### 7-1-1 Zone vert clair avec limitation de pente en remblai

Ce secteur comprend une partie du lieu-dit :

- « La madone », secteur 7, parcelle 404
- « Les Raclets », secteur 2, parcelle 24 et zone 4' parcelles n° 13 et 32 (partiel).
- « Prion », secteur 27, parcelle 57
- « Poncié » zone 1' parcelle 51
- « Le Tari » zone 3' parcelles n° 174 et 423 (partiel)

Pour la moitié Ouest de la parcelle 404, pour la parcelle 24, et pour les parcelles des zone 3' et 4' en remblai, les talus seront réalisés avec des pentes limitées à 3H/2V. Les remblais éventuels seront mis en œuvre sur des surfaces horizontales (des redans seront réalisés dans la pente naturelle avant la mise en œuvre). Un soin particulier sera apporté au drainage des remblais et à leur protection contre les infiltrations. Ils seront revêtus d'un parement afin de limiter leur érosion.

### 7-1-2 Zone vert foncé aux abords d'un ruisseau

Ce secteur comprend une partie des lieux dits :

- « Grille Midi », secteur 4
- « Les Combes », secteur 19
- « Les Déduits », secteur 20

Pour le lieu-dit « Grille Midi », un ruisseau assez important passe en limite des parcelles 189 et 357-358. De ce fait, une bande de 10 mètres de large de part et d'autre du ruisseau sera neutralisée.

Pour le lieu-dit « Les Combes », et pour la parcelle 263, du fait du passage d'un important ruisseau, une bande de terrain sera neutralisée de part et d'autre du lit principal. La largeur est de 15 mètres.

Ce secteur comprend une partie du « hameau de Poncié » secteur 16. En limite Ouest des parcelles 123 et 124, une falaise d'une hauteur maximale de 4 m environ domine la RD 68. De ce fait, une pente 3H/2V devra être respectée entre le haut de la falaise et l'arrête extérieure de la semelle pour un projet de construction situé au-dessus de cette falaise.

### 7-1-3 Zone vert foncé aux abords d'une falaise

Ce secteur comprend une partie du « hameau de Poncié » secteur 16. En limite Ouest des parcelles 123 et 124, une falaise d'une hauteur maximale de 4 m environ domine la RD 68. De ce fait, une pente 3H/2V devra être respectée entre le haut de la falaise et l'arrête extérieure de la semelle pour un projet de construction situé au-dessus de cette falaise.

## **7-2 La zone orange :**

La zone orange comprend tout ou partie des lieux dits suivants. Le numéro des secteurs renvoie à l'étude géologique élaborée par le bureau GEOTEC.

- « La Presles », secteur 1 pour la parcelle 326
- « Prion », secteur 9 dans son ensemble, zone 5' parcelle 328
- « Adule », secteur 11 pour les parcelles 237 et 238
- « Les Labourons », secteur 13 pour la parcelle 293
- « Les Laverts, Roche Guillon », secteur 14 pour les parcelles 180,182,183, 184,185,186,187,188,225,231,241,289

Compte tenu de la pente importante, on limitera la constructibilité à des ouvrages d'une hauteur maximum à R+1 (7,50 mètres), avec une emprise au sol maximale de 100 m<sup>2</sup> et une largeur maximale de 9 mètres parallèlement à la pente.

Pour ces secteurs, la réalisation de sous-sol est à écarter.

Dans tous les cas, en déblai, les talus dans le secteur seront réalisés avec des pentes limitées à 1H/1V dans le rocher sain et 3H/2V dans les horizons superficiels (limons et rocher altéré).

En remblai, les talus seront réalisés avec des pentes limitées à 3H/2V. Les remblais éventuels seront mis en œuvre sur des surfaces horizontales (des redans seront réalisés dans la pente naturelle avant la mise en œuvre). Un soin particulier sera apporté au drainage des remblais et à leur protection contre les infiltrations. Ils seront végétalisés ou revêtus d'un parement afin de limiter leur érosion.

### **7-3 La zone bleue :**

La zone bleue comprend des unités bâties isolées dans la zone agricole protégée dite A du présent règlement. Elle comprend également la zone 2' aux « Laverts ».

Dans l'ensemble de cette zone, lorsque la pente est supérieure à 20°, on limitera la constructibilité à des ouvrages d'une hauteur maximum à R+1, avec une emprise au sol maximale de l'ordre de 100 m<sup>2</sup> et une largeur maximale de 9 mètres parallèlement à la pente.

La réalisation de sous-sol est à écarter, en première approche, des terrassements importants étant susceptibles de déstabiliser les matériaux. Toutefois ceux-ci pourront être envisagés au cas par cas, mais devront faire l'objet d'une étude de stabilité spécifique.

La hauteur des talus en déblai, remblai sera limitée à 3,00 m.

En déblai, les talus dans le secteur seront réalisés avec des pentes limitées à 1H/2V dans le rocher sain et 3H/2V dans les horizons superficiels (limons et rocher altéré).

En remblai, les talus seront réalisés avec des pentes limitées à 3H/2V. Les remblais éventuels seront mis en œuvre sur des surfaces horizontales (des redans seront réalisés dans la pente naturelle avant la mise en œuvre). Un soin particulier sera apporté au drainage des remblais et à leur protection contre les infiltrations.

#### 7-3-1 Zone bleue aux abords d'un ruisseau

Ce secteur comprend une partie du lieu-dit « Les Laverts », parcelle 202 et 203.

La pente étant inférieure à 20°, ce secteur ne présente pas de risque particulier géologique et géotechnique. Les dispositions de la zone bleue s'y appliquent.

Du fait de la présence du ruisseau en limite sud des parcelles 202 et 203, une bande non constructible devra être prévue de manière à s'affranchir du risque d'inondation. La largeur de cette bande devra être définie en fonction de la topographie du site et des plus hautes eaux du ruisseau.

### **7-4 La zone rouge :**

La zone rouge comprend tout ou partie des lieux dits suivants :

- « Fonfotin », secteur 8, parcelle 91
- « Les Raclets » secteur 2, parcelle 23
- « Prion », zone 5', parcelle 329

Ces secteurs, compte tenu des pentes ponctuellement importantes et la présence d'eau à faible profondeur, sont inconstructibles.

### **7-5 La zone noire :**

Cette zone soumise à des risques géologiques n'a pas fait l'objet d'une étude géologique. En conséquence, elle reste inconstructible.

#### 7.3 - Retrait Gonflement des argiles :

La commune est concernée par un risque faible de gonflement et retrait des argiles. (Cf.- Les annexes : se reporter au guide élaboré par le ministère en charge de l'environnement)

## **8. DEFINITIONS**

---

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

**Les astérisques** figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

## Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines "dites zones U"

---



## ZONE **UAp**

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

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

C'est une zone patrimoniale protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Elle est **concernée par**:

- **le droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 15 juin 2016 ;
- **un linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux autour de la Place de l'église au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement du PLU à « Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».
- **par la servitude de mixité sociale** au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à "délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale."
- **des Orientations d'Aménagement et de Programmation**. L'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doit être compatible avec les principes énoncés dans « les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
- **des risques géologiques** identifiés par des croix decouleurs vert foncé et bleue sur le document graphique (cf. dispositions générales article 7-2)

Au sein de la zone UAp, l'édification des clôtures et le ravalement des façades sont subordonnés à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal 15 juin 2016.

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

## Article UAp1

**Occupations et utilisations du sol interdites**

---

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

- d'entrepôt,
- industriel.

**b) l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs****c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :**

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

**d) l'ouverture de carrières\***

**e)** dans les secteurs concernés par des croix de couleur bleue ou orange, la réalisation de sous-sol est à écarter, en première approche, les terrassements importants étant susceptibles de déstabiliser les matériaux (cf. zone bleu 7.3 des dispositions générales)

## Article UAp2

**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

**Sont admis sous conditions :****a) les constructions et les travaux sur constructions existantes à usage :**

- **d'habitation** dans le secteur repéré au titre de l'article L.151-41-4° du Code de l'urbanisme à condition que 100% de la surface de plancher\* dédiée au logement soit affectée à du logement locatif aidé
- **artisanal** dans la limite de 200 m² de surface de plancher\* ;
- **d'annexes\*** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol\* et d'une annexe\* par tènement.
- **de commerces** dans la limite de 300 m² de surface de vente\*

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

**c) les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;

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

**Règle particulière :**

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées au document graphique comme « **linéaires toutes activités à préserver** » doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales conformément à l'article L151-16.

## Article UAp3

**Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

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

**3-1 Accès\* :**

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
  - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
  - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

**3-2 Voirie\* :**

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

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

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

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

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

La desserte et l'aménagement du secteur faisant l'objet d'une « Orientation d'aménagement et de programmation » doivent s'organiser à partir des indications de voirie et des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

## Article UAp4

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

---

**4-1 Eau :**

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

**4-2 Assainissement :****4-2-1 Eaux usées :**

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

**4-2-2 Eaux pluviales :**

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau.

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

**4-2-3 Eaux usées non domestiques**

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

## Article UAp5

**Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé

## Article UAp6

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

**6-1 Modalités de calcul du retrait**

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

**6-2 Les bandes de constructibilité**

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

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

**Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 25 mètres

**Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.

**6-3 Règle générale d'implantation**

Le long des voies et emprises publiques et dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent s'implanter à **l'alignement\* actuel ou futur**,

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il est autorisé un pan coupé ou un retrait maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement\* pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

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

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

**6-4 Règle particulière d'implantation**

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

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

Dans le secteur concerné par une « OAP » et identifié sur le document graphique, les constructions s'implanteront selon les principes énoncés dans « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité

**Préservation d'un mur de clôture:** afin de préserver des murs en pierres existants implantés à l'alignement, les constructions nouvelles et extensions peuvent s'implanter avec un recul maximum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

## Article UAp7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 7-1 Définition

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

#### 7-2 Règles d'implantation générale

##### 7-2-1 Dans la bande de constructibilité principale :

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

- soit en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu) ;
- soit en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu).

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

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

##### 7-2-2 Dans la bande de constructibilité secondaire :

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

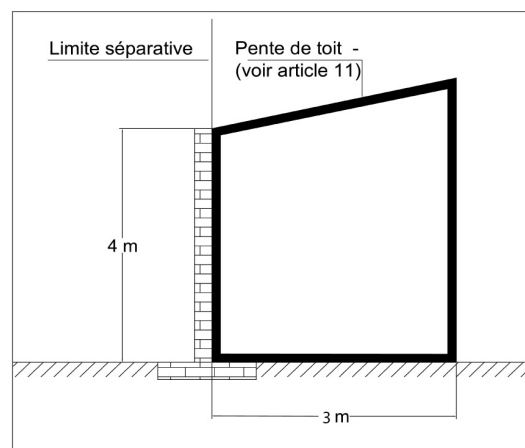
Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres.

##### Construction réalisée en limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous



réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.

Dans les bandes de constructibilité principale et secondaire, les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

### **7-3 Règle particulière d'implantation**

**Les constructions et ouvrages ci-après** s'implanteront soit sur les limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

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

**Dans le secteur concerné par une « OAP » et identifié sur le document graphique**, les constructions s'implanteront selon les principes énoncés dans « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité

## Article UAp8

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

---

Non réglementé

## Article UAp9

### **Emprise au sol\***

---

**Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleue** et sur les terrains présentant des pentes supérieures à 20°, on limitera la constructibilité avec une emprise au sol maximale de l'ordre de 100 m² et une largeur maximale de 7,5 mètres (ou 9 mètres) parallèlement à la pente (Cf. 7.3 des dispositions générales).

## Article UAp10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur\* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à **14 mètres**.

**Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleue** et sur les terrains présentant des pentes supérieures à 20°, la hauteur des constructions est limitée à 7,50 m et R+1 (Cf. 7.3 des dispositions générales).

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, la hauteur est limitée à **4 mètres**.

Toutefois, ces hauteurs doivent être **minorées de 1,50 mètre en présence de toitures terrasses** autorisées pour la jonction de 2 volumes ou pour les extensions limitées.

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

- **aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,**
- dans le cas de **travaux d'extension\* de constructions existantes** ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## Article UAp11

### **Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

---

Se reporter au Titre 6.

## Article UAp12

### **Réalisation d'aires de stationnement**

---

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations (habitations, bureaux, commerces...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination ou affectation.

Le stationnement des véhicules (lorsqu'ils sont liés à un usage pour lequel des emplacements sont requis) correspondant aux besoins engendrés pour les constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

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

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

**Dans la zone UA, les normes minimales suivantes sont exigées :**

- 1 place par logement. En cas **de réhabilitation de bâtiments existants ou de changement de destination**, les emplacements pourront ne pas être exigés en cas d'impossibilité dûment démontrée.
- Pour les autres constructions, il n'est pas exigé de places de stationnement.

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

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1,5 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à

l'habitation, 3 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux.

## Article UAp13

### **Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

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

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

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- a) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène **dans la proportion d'au moins 10 %**.
- b) Les aires de stationnement\*** doivent comporter des plantations. Il sera exigé 1 arbre pour 4 places de stationnement réparti de manière homogène.
- c) La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

#### **Ensembles à préserver :**

Au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, les Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements »

## Article UAp 14

### **Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

## Article UAp15

### **Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

Article UAp16

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

---

Non réglementé



## ZONE **UB**

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine centrale immédiatement constructible, de forte densité où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont à édifier soit à l'alignement des voies publiques soit en retrait et en ordre continu ou semi-continu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone multifonctionnelle correspond aux principaux hameaux de la commune en continuité du centre du village : la Treille, les Chaffangeons, les Quatre vents ainsi que les principaux hameaux denses excentrés comme la Chapelle des Bois et le Vivier.

Elle peut être indiquée d'un « p » correspondant aux secteurs patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Elle est **concernée par**:

- **le droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 15 juin 2016 ;
- **des risques géologiques** identifiés par des croix de couleurs vert foncé et bleue sur le document graphique (cf. dispositions générales article 7-2)

Au sein de la zone UB, l'édification des clôtures et le ravalement des façades sont subordonnés à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 15 juin 2016.

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

Article **UB1****Occupations et utilisations du sol interdites**

---

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

- d'entrepôt\*
- industriel.

**b) le camping et le stationnement des caravanes \* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \* et des habitations légères de loisirs \*.****c) les autres occupations et utilisation du sol suivantes :**

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

**d) l'ouverture de carrières\***

**e)** dans les secteurs concernés par des croix de couleur bleue ou orange, la réalisation de sous-sol est à écarter, en première approche, les terrassements importants étant susceptibles de déstabiliser les matériaux (cf. zone bleu 7.3 des dispositions générales)

Article **UB 2****Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

**Sont admis sous conditions :****a) les constructions neuves et les travaux sur constructions existantes à usage :**

- **artisanal** dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
- **commercial** dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente\*,
- **d'annexes\*** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe\* par tènement,

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

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

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

Article **UB 3****Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

**3-1 Accès :**

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

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la **préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les **possibilités** d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

**3-2 Voirie\* :**

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

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

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

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

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

## Article UB 4

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

---

#### **4-1 Eau :**

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

#### **4-2 Assainissement :**

##### **4-2-1 Eaux usées :**

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

##### **4-2-2 Eaux pluviales :**

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau.

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

##### **4-2-3 Eaux usées non domestiques**

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

## Article UB 5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## Article UB 6

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

---

#### **6-1 Modalités de calcul du retrait**

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

### **6-2 Les bandes de constructibilité**

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

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

**Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 25 mètres

**Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.

### **6-3 Règle générale d'implantation**

Dans la bande de constructibilité principale, les façades sur voies et emprises publiques des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise **entre 0 et 6 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur**.

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

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

### **6-4 Règle particulière d'implantation**

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

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

**Préservation d'un mur de clôture**: afin de préserver des murs en pierres existants implantés à l'alignement, les constructions nouvelles et extensions peuvent s'implanter avec un recul maximum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

## **Article UB 7**

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

#### **7-1 Définition**

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

## 7-2 Règle d'implantation générale

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

- **soit sur limites séparatives (ordre continu ou semi-continu);**
- **soit en retrait des limites séparatives** Dans le cas d'un retrait, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

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

### Dans la bande de constructibilité secondaire

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

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à la limite séparative.

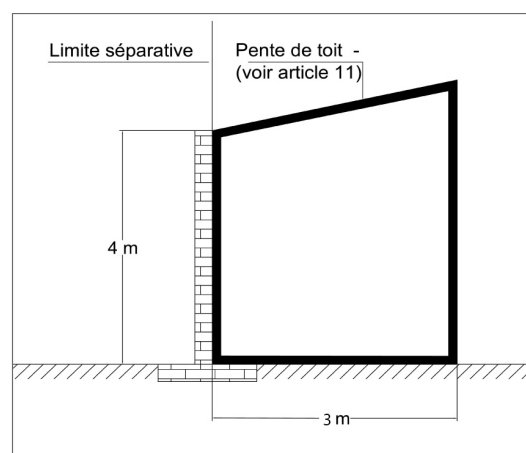
#### **Construction « jouxtant » la limite de propriété**

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition :

- soit qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.
- soit que les constructions se réalisent concomitamment



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

## 7-3 Règle d'implantation particulière

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

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

## ArticleUB 8

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

---

Non réglementé

## ArticleUB 9

**Emprise au sol**

---

**Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleue** et sur les terrains présentant des pentes supérieures à 20°, on limitera la constructibilité avec une emprise au sol maximale de l'ordre de 100 m² et une largeur maximale de 7,5 mètres (ou 9 mètres) parallèlement à la pente (Cf. 7.3 des dispositions générales).

## Article UB 10

**Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur\* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur\* des constructions est limitée à **11 mètres**.

**Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleue** et sur les terrains présentant des pentes supérieures à 20°, la hauteur des constructions est limitée à 7,50 m et R+1 (Cf. 7.3 des dispositions générales).

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, cette hauteur est limitée à **4 mètres**.

Toutefois, ces hauteurs doivent être **minorées de 1,50 mètre** en présence de toitures terrasses.

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

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- dans le cas de travaux d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## Article UB 11

**Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

---

Se reporter au Titre 6.

## ArticleUB 12

## Réalisation d'aires de stationnement

---

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations (habitations, bureaux, commerces...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination ou affectation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés pour les constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

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

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

**Les normes minima suivantes sont exigées :**

### Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logement
- 1 place de stationnement pour le logement locatif aidé

### Pour les constructions à usage artisanal

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

### Pour les constructions à usage de commerce, bureau et d'hôtellerie

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ou de vente réservée à cet usage.

### Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1,5 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à l'habitation, 3 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux.

## Article UB13

## Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

---

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- **de la composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- **de la topographie et de la configuration** du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;

- **de la composition végétale** du terrain préexistant afin de la mettre en valeur ;
- **de la situation du bâti** sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

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

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

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- a) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène **dans la proportion d'au moins 30 %**.
- b) Les aires de stationnement\*** doivent comporter des plantations. Il sera exigé 1 arbre pour 4 places de stationnement réparti de manière homogène.
- c) La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

#### **Ensembles à préserver :**

Au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, les Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements »

## Article UB 14

### **Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Non réglementé

## Article UB15

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

## Article UB16

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

---

Non réglementé

## ZONE **UC**

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine immédiatement constructible, de densités faible et moyenne où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.**

**Cette zone correspond aux secteurs urbanisés moins denses et plus récents de la commune.**

Elle est **concernée par**:

- **le droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 15 juin 2016 ;
- **des Orientations d'Aménagement et de Programmation**. L'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doit être compatible avec les principes énoncés dans « les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Au sein de la zone UC, l'édification des clôtures et le ravalement des façades sont subordonnés à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 15 juin 2016.

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

## ArticleUC1

**Occupations et utilisations du sol interdites**

---

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

- agricole,
- d'entrepôt,
- industriel,
- commercial,

**b) le camping et le stationnement des caravanes \* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs \*.****c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :**

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

**d) l'ouverture de carrières\*.**

## ArticleUC 2

**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

**Sont admis sous conditions :****a) les constructions neuves et travaux sur constructions existantes à usage :**

- **de bureau**, à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation et dans la limite de 50% de la surface de plancher\* de la construction

**b) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;****c) les annexes\* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe\* par tènement ;****d) les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;****e) les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.**

## ArticleUC 3

**Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

**3-1 Accès\* :**

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

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la **préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les **possibilités** d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

**3-2 Voirie\* :**

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

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

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

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

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

La desserte et l'aménagement du secteur faisant l'objet d'une « Orientation d'aménagement et de programmation » doivent s'organiser à partir des indications de voirie et des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

## Article UC 4

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

---

**4-1 Eau :**

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

**4-2 Assainissement :****4-2-1 Eaux usées :**

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

**4-2-2 Eaux pluviales :**

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau.

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

**4-2-3 Eaux usées non domestiques**

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

## Article UC5

**Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## Article UC 6

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

**6-1 Modalités de calcul du retrait**

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

## **6-2 Règle générale d'implantation**

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

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

## **6-3 Règle particulière d'implantation**

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

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

**Dans le secteur concerné par une « OAP » et identifié sur le document graphique**, les constructions s'implanteront selon les principes énoncés dans « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité

## Article **UC7**

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

## **7-1 Définition**

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

## **7-2 Règle générale d'implantation**

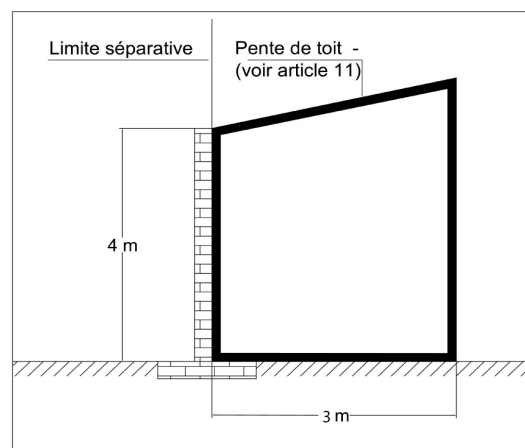
### ***Construction ne jouxtant pas la limite de propriété***

Les constructions doivent s'implanter en **retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres**.

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

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.



Les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition :

- soit qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de juxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.
- soit que les constructions se réalisent concomitamment

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

### **7-3 Règle particulière d'implantation**

**Les constructions et ouvrages ci-après** s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

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

**Dans le secteur concerné par une « OAP » et identifié sur le document graphique**, les constructions s'implanteront selon les principes énoncés dans « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité

## Article UC 8

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

---

Non réglementé

## Article UC 9

### **Emprise au sol**

---

Non réglementé

## Article UC 10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur\* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

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

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, cette hauteur est limitée à **4 m**.

Toutefois, ces hauteurs doivent être **minorées de 1,50 mètre** en présence de toitures terrasses.

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

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- dans le cas de travaux d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## Article UC 11

### **Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

---

Se reporter au Titre 6.

## Article UC 12

### **Réalisation d'aires de stationnement**

---

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations (habitations, bureaux, commerces...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination ou affectation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés pour les constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

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

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

**Les normes minima suivantes sont exigées :**

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

- 2 places de stationnement par logement ;

**Pour les constructions à usage de bureaux**

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

**Règle relative au stationnement deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1,5 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à l'habitation, 3 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux.

## Article UC13

**Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

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

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

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- a) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion **d'au moins 50 % de la surface du terrain**.
- b) Les aires de stationnement\*** doivent comporter des plantations. Il sera exigé un arbre pour 4 places de stationnement réparti de manière homogène.
- c) La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

## Article UC 14

**Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

Article UC 15

**Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

Article UC 16

**Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé



## ZONE **UL**

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine aménagée pour les activités sportives, touristiques et de loisirs.**

**Elle comprend notamment les équipements sportifs de la commune (terrain de foot, tennis,...), le camping de la Grappe ainsi que l'hôtel des Grands vins.**

Elle est **concernée par**:

- **le droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 15 juin 2016 ;

Au sein de la zone UL, l'édification des clôtures et le ravalement des façades sont subordonnés à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 15 juin 2016.

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

## Article UL 1

**Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Sont interdits :**

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

- agricole,
- d'habitation
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôt
- de bureaux,
- de commerce,

**b) le camping et le stationnement des caravanes \* hors des terrains aménagés.**

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

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

**c) l'ouverture de carrières\***

## Article UL 2

**Occupations et utilisations interdites**

---

**Sont admis sous conditions :**

**a) les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\***, sous réserve qu'elles soient liées à des activités de tourisme, de sport ou de loisirs ;

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

**c) les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;

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

## Article UL 3

**Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

**3-1 Accès\*** :

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

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- **la topographie et morphologie des lieux** dans lesquels s'insère la construction ;
  - **la préservation** et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
  - **le type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - **les possibilités** d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

**3-2 Voirie\*** :

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

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

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

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

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

## Article UL 4

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

---

**4-1 Eau :**

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

**4-2 Assainissement :****4-2-1 Eaux usées :**

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

**4-2-2 Eaux pluviales :**

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau.

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

**4-2-3 Eaux usées non domestiques**

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

## Article UL 5

**Caractéristiques des terrains justifiées par un dispositif d'assainissement individuel**

---

Non réglementé.

## Article UL 6

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

**6-1 Modalités de calcul du retrait**

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

## **6-2 Règle d'implantation générale**

Les constructions doivent s'implanter avec **un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement\* actuel ou futur**.

Les **piscines** s'implanteront à **2 mètres** minimum de l'alignement\* actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

## **6-3 Règle d'implantation particulière**

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

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

# ArticleUL 7

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

### **7-1 Définition**

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

### **7-2 Règles d'implantation générale**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum **de 3 mètres** par rapport aux limites séparatives.

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

### **7-3 Règles d'implantation particulière**

**Les constructions et ouvrages ci-après** s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

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

## Article UL 8

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

---

Non réglementé

## Article UL 9

**Emprise au sol**

---

Non réglementé

## Article UL 10

**Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur\* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur\* des constructions est limitée à **14 mètres**.

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, cette hauteur est limitée à **4 m**.

Toutefois, ces hauteurs doivent **être minorées de 1,50 mètre en présence de toitures terrasses**.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- dans le cas de travaux d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante,

## Article UL 11

**Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

---

Se reporter au Titre 6.

## ArticleUL 12

### **Réalisation d'aires de stationnement**

---

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations (habitations, bureaux, commerces...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination ou affectation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés pour les constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

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

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

Les normes minimales suivantes sont exigées :

**Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les constructions à usage d'hôtellerie**

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

**Règle relative au stationnement deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*. Leur dimension minimale pour cet usage est de 3 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

## ArticleUL 13

### **Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

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

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

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- a) **La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion **d'au moins 30 % de la surface du terrain.**
- b) La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.
- c) Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de quatre places de stationnement, réparti de façon homogène.

## ArticleUL 14

### **Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Non réglementé

## Article UL 15

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non règlementé

## Article UL 16

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

---

Non réglementé.



## ZONE **Ui**

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine équipée à vocation économique, à dominante artisanale et tertiaire.**

Elle est **concernée par**:

- **le droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 15 juin 2016 ;
- **des risques géologiques** identifiés par des croix de couleur vert foncé sur le document graphique (cf. dispositions générales article 7-2)

Au sein de la zone Ui, l'édification des clôtures et le ravalement des façades sont subordonnés à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 15 juin 2016.

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

## Article UI1

**Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Sont interdits :**

- a) **les constructions neuves** et travaux sur constructions existantes à usage :
  - agricole,
  - de piscine,
  - hôtelier.
  - d'habitation
- b) **le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs
- c) **les autres occupations et utilisations du sol** suivantes :
  - les parcs d'attraction \* ouverts au public,
  - les garages collectifs de caravanes \*
  - les aires de jeux et de sport\*
- d) l'ouverture de **carrières\***.

## Article UI2

**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

**2-1. Sont admis sous conditions :**

- a) **les constructions** à usage :
  - **de commerces** sous réserve qu'elles constituent un espace d'exposition-vente, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente\* au total et à condition d'être directement liées à une activité agricole existante ou de production existante ou autorisée sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas 50% de la surface de plancher\* affectée à la production ;
- b) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone
- c) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- d) **les affouillements et exhaussements de sol \***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

## Article UI 3

**Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

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

**3-1 Accès\* :**

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

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

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

**3-2 Voirie\* :**

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

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

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

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

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

## Article UI 4

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

---

**4-1 Eau :**

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

## **4-2 Assainissement :**

### **4-2-1. Eaux usées :**

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

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

### **4-2-2. Eaux pluviales :**

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau.

### **4-2-3. Eaux usées non domestiques (eaux industrielles)**

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

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

## Article UI 5 **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé

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

---

### **6.1 Modalités de calcul du retrait**

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

**6.2 Règle d'implantation générale**

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

Les zones ainsi dégagées doivent être plantées et engazonnées.

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

**Article UI 7****Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7-1 Définition**

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

**7-2 Règle d'implantation générale**

**Les constructions s'implanteront :**

- **soit sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu) à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone Ui**
- **soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres (ordre discontinu).**

**7-3 Règle d'implantation particulière**

**Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

## Article UI 9

### Emprise au sol

---

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

## Article UI 10

### Hauteur maximum des constructions

---

La hauteur\* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur\* des constructions est limitée à **10 mètres**.

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, cette hauteur est limitée à **4 m**.

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

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

## Article UI 11

### Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

---

Se reporter au Titre 6.

## Article UI 12

### Réalisation d'aires de stationnement

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

- **Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt**  
1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- **Pour les constructions à usage de bureau,**  
1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Seules les surfaces de circulation pourront être imperméables, les surfaces de stationnement devant permettre l'infiltration des eaux.

## Article UI 13

**Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

**Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier** afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

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

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

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- **La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène **dans la proportion d'au moins 15 %** de la surface du terrain.
- **La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée.** De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

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

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

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène.

## Article UI 14

**Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Non réglementé.

## Article UI 15

**Performances énergétiques et environnementales**

---

Non règlementé

## Article UI 16

**Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

## **Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser "dites zones AU"**

---



## ZONE **AUa**

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.**

**La vocation principale de cette zone est l'habitat.**

Elle bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante. Elle est urbanisable à court ou moyen termes.

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

Son urbanisation est admise lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Dans le cas d'un phasage, chaque opération d'ensemble devra représenter au minimum 1 ha.

Elle comprend un secteur AUah avec des règles de hauteur différentes.

Elle est **concernée par**:

- **le droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 15 juin 2016 ;
- Un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41-4 du code de l'urbanisme. *« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».*

Au sein de la zone AUa, l'édification des clôtures et le ravalement des façades sont subordonnés à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 15 juin 2016.

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

## Article AUa1

**Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**a) les constructions neuves à usage :**

- d'entrepôt\*
- industriel
- agricole
- commercial
- artisanal

**b) le camping et le stationnement des caravanes \* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \* et des habitations légères de loisirs \*.****c) les autres occupations et utilisation du sol suivantes :**

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

**d) l'ouverture de carrières\***

## Article AUa2

**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

**Sont admis sous conditions :****a) les constructions et les travaux sur constructions existantes à usage**

- **d'habitation** à condition qu'à partir d'une opération de 4 logements, 15% de la surface de plancher soit affectée à du logement locatif social
- **de bureau**, à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation et dans la limite de 50% de la surface de plancher\* de la construction

**b) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;****c) les annexes\*** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe\* par tènement ;**d) les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;**e) les affouillements et exhaussements de sol \***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## Article AUa 3

**Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

**3-1 Accès\* :**

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

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la **préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les **possibilités** d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- d) **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.

**3-2 Voirie\* :**

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

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

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

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

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

La desserte et l'aménagement du secteur faisant l'objet d'une « Orientation d'aménagement et de programmation » doivent s'organiser à partir des indications de voirie et des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

## Article AUa 4

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

---

**4-1 Eau :**

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

**4-2 Assainissement :****4-2-1 Eaux usées :**

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

**4-2-2 Eaux pluviales :**

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau.

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

**4-2-3 Eaux usées non domestiques**

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

## Article AUa5

**Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé

## Article AUa 6

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****6-1 Modalités de calcul du retrait**

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

**6-2 Les bandes de constructibilité**

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

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

**Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 25 mètres

**Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.

**6-3 Règle générale d'implantation**

Dans la bande de constructibilité principale, les façades sur voies et emprises publiques des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise **entre 0 et 6 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur**.

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

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

**6-4 Règle particulière d'implantation**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions\* des constructions existantes qui ne seraient pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, sans aggravation du non respect de la règle générale, dans le prolongement de la construction existante

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

**Dans le secteur concerné par une « OAP » et identifié sur le document graphique**, les constructions s'implanteront selon les principes énoncés dans « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité

## Article AUa 7

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7-1 Définition**

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

**7-2 Règle d'implantation générale**

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

- **soit sur limites séparatives (ordre continu ou semi-continu);**
- **soit en retrait des limites séparatives.** Dans le cas d'un retrait, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

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

**Dans la bande de constructibilité secondaire****Construction ne jouxtant pas la limite de propriété**

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à la limite séparative.

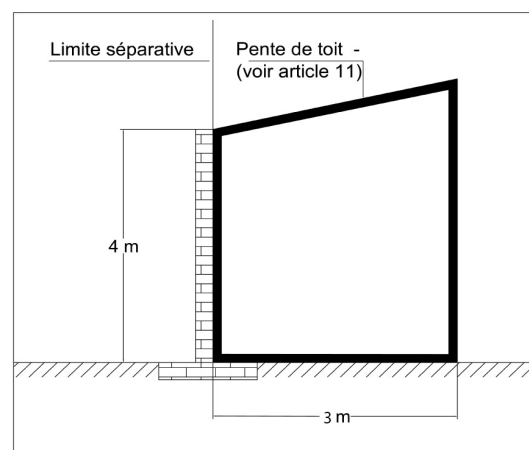
**Construction « jouxtant » la limite de propriété**

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition :

- soit qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.
- soit que les constructions se réalisent concomitamment



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

**En limite entre la zone AUa et le secteur Nzh :** les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 15 m** par rapport à la limite avec le secteur Nzh.

**7-3 Règle d'implantation particulière**

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

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

**Dans le secteur concerné par une « OAP » et identifié sur le document graphique**, les constructions s'implanteront selon les principes énoncés dans « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité

## 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**

---

La hauteur\* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur\* des constructions est limitée à **11 mètres**.

Dans le secteur AUah, la hauteur\* des constructions est limitée à **8 mètres**.

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, cette hauteur est limitée à **4 mètres**.

Toutefois, ces hauteurs doivent être **minorées de 1,50 mètre** en présence de toitures terrasses.

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

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,

- dans le cas de travaux d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## Article AUa 11

### **Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

---

Se reporter au Titre 6.

## Article AUa 12

### **Réalisation d'aires de stationnement**

---

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations (habitations, bureaux, commerces...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination ou affectation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés pour les constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

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

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

**Les normes minima suivantes sont exigées :**

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

- 2 places de stationnement par logement
- 1 place de stationnement pour le logement locatif aidé

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

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ou de vente réservée à cet usage.

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

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements et pour du logement collectif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1,5 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à l'habitation, 3 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux.

## Article AUa13

**Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

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

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

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- a) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion **d'au moins 50 % de la surface du terrain**.
- b) Les aires de stationnement\*** doivent comporter des plantations. Il sera exigé un arbre pour 4 places de stationnement réparti de manière homogène.
- c) La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

**Coefficient de Pleine Terre**

Un coefficient de surface de pleine terre minimal est imposé. Le coefficient de surface de pleine terre est calculé à la parcelle ou à l'unité foncière. Les surfaces de pleine terre imposées peuvent être mutualisées dans le cadre d'Opérations d'aménagement d'ensemble.

Le coefficient de pleine terre par Surface ne doit pas être inférieur à 20%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## Article AUa 14

**Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Non réglementé

Article AUa 15

**Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

Article AUa16

**Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé



## ZONE **AUi**

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la zone d'activités de la Treille.**

**Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par l'approbation d'un Schéma de développement économique intercommunal.**

**La vocation principale de cette zone est l'artisanat.**

Elle bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable à court ou moyen termes.

Elle est **concernée par**:

- **le droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 15 juin 2016 ;
- **des risques géologiques** repérés par des croix de couleur vert foncé et bleue sur le document graphique (cf. article 7-2 des dispositions générales).
- **des Orientations d'Aménagement et de Programmation**. L'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doit être compatible avec les principes énoncés dans « les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Au sein de la zone AUi, l'édification des clôtures et le ravalement des façades sont subordonnés à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 15 juin 2016.

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

## Article AUi1

**Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Sont interdits :**

- a) **les constructions neuves** et travaux sur constructions existantes à usage:
  - agricole,
  - de piscine,
  - hôtelier.
  - d'habitation
- b) **le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs
- e) **les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
  - les parcs d'attraction \* ouverts au public,
  - les garages collectifs de caravanes \*
  - les aires de jeux et de sport\*
- f) l'ouverture de **carrières\***.
- g) dans les secteurs concernés par des croix de couleur bleue ou orange, la réalisation de sous-sol est à écarter, en première approche, les terrassements importants étant susceptibles de déstabiliser les matériaux (cf. zone bleu 7.3 des dispositions générales)

## Article AUi2

**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

**2-1. Sont admis sous conditions :**

- a) **les constructions** à usage:
  - **de commerces** sous réserve qu'elles constituent un espace d'exposition-vente, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente\* au total et à condition d'être directement liées à une activité agricole existante ou de production existante ou autorisée sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas 50% de la surface de plancher\* affectée à la production ;
- b) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*** à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone
- e) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- f) **les affouillements et exhaussements de sol \***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

## Article AUI 3

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

---

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

#### 3-3 Accès\* :

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

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

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

#### 3-4 Voirie\* :

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

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

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

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

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

La desserte et l'aménagement du secteur faisant l'objet d'une « Orientation d'aménagement et de programmation » doivent s'organiser à partir des indications de voirie et des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

## Article AUI 4

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

---

#### **4-1 Eau :**

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

#### **4-2 Assainissement :**

##### **4-2-1. Eaux usées :**

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

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

##### **4-2-2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales et de ruissellement de l'aménagement ou de la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou si la nature du sol ne le permet pas, faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe. Un pré-traitement pourra être demandé avant rejet.

Dans le cas de création de bassin de retenues d'eaux pluviales, ces ouvrages doivent être traités en bassins paysagers avec des pentes faibles. La plantation de toutes ou parties des berges sera réalisée avec des espèces locales à l'exclusion des espèces à feuillage persistant et résineux. Les ouvrages en maçonnerie devront être dissimulés.

##### **4-2-3. Eaux usées non domestiques (eaux industrielles)**

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

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

## Article AUI 5

### Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé

## Article AUi 6

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

**6.1 Modalités de calcul du retrait**

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

**6.2 Règle d'implantation générale**

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

Les zones ainsi dégagées doivent être plantées et engazonnées.

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

**Dans le secteur concerné par une « OAP » et identifié sur le document graphique**, les constructions s'implanteront selon les principes énoncés dans « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité

## Article AUi 7

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

---

**7-1 Définition**

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

**7-2 Règle d'implantation générale**

**Les constructions s'implanteront :**

- **soit sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu) à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone Ui**
- **soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres (ordre discontinu).**

**7-3 Règle d'implantation particulière**

**Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur concerné par une « OAP » et identifié sur le document graphique**, les constructions s'implanteront selon les principes énoncés dans « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité

## Article AUI 8

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

---

Non réglementé

## Article AUI 9

### **Emprise au sol**

---

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

**Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleue** et sur les terrains présentant des pentes supérieures à 20°, on limitera la constructibilité avec une emprise au sol maximale de l'ordre de 100 m² et une largeur maximale de 7,5 mètres (ou 9 mètres) parallèlement à la pente (Cf. 7.3 des dispositions générales).

## Article AUI 10

### **Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur\* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur\* des constructions est limitée à **10 mètres**.

**Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleue** et sur les terrains présentant des pentes supérieures à 20°, la hauteur des constructions est limitée à 7,50 m et R+1 (Cf. 7.3 des dispositions générales).

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, cette hauteur est limitée à **4 m**.

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

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*

## Article AUI 11

### **Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

---

Se reporter au Titre 6.

## Article AUI 12

### **Réalisation d'aires de stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

- **Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt**

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

- **Pour les constructions à usage de bureau,**

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

Seules les surfaces de circulation pourront être imperméables, les surfaces de stationnement devant permettre l'infiltration des eaux.

## Article AUI 13

### **Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

**Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier** afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

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

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

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- **La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène **dans la proportion d'au moins 15 %** de la surface du terrain.
- **La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée.** De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

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

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

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène.

## Article AUi 14

### **Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Non réglementé.

## Article AUi 15

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

## Article AUi 16

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

---

Non réglementé.

## **Titre 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles "dites zones "A"**

---



# ZONE A

---

## CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

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

La zone comprend :

- un secteur **As** inconstructible au regard de la qualité agronomique et paysagère des terres
- un secteur **Ap** correspondant aux hameaux patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- un secteur **Ah** lié à la présence d'activités artisanales ou commerciales dans la zone agricole

Elle est **concernée par**:

- **des risques géologiques** repérés par des croix de couleur vert foncé et vert clair, bleue, rouge, orange et noire sur le document graphique (cf. article 7-2 des dispositions générales).

Au sein de la zone A, l'édification des clôtures et le ravalement des façades sont subordonnés à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 15 juin 2016.

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

## Article A 1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdites :

- Toute construction et utilisation des sols à l'exception de celles autorisées à l'article A2
- Toute construction neuve et travaux sur constructions existantes dans les secteurs repérés par des croix de couleurs rouge et noire sur le document graphique
- dans les secteurs concernés par des croix de couleur bleue ou orange, la réalisation de sous-sol est à écarter, en première approche, les terrassements importants étant susceptibles de déstabiliser les matériaux (cf. zone bleu 7.3 des dispositions générales)

## Article A2

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

---

#### 2-1. Sont admis sous conditions :

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

##### **a) Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage:**

- **agricole** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole\*
- **d'habitation** lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de **200 m<sup>2</sup>** de Surface de plancher\*.

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

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

- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes (sans changement de destination) dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux lorsque les travaux sont constitutifs de surface de plancher
- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes (sans changement de destination) sans limite de surface de plancher après travaux lorsque les travaux ne modifient pas la surface de plancher
- **L'extension\* des constructions existantes** pour un usage d'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*; dans la limite d'une seule extension par tènement et à condition que la surface de plancher\* totale après travaux n'excède pas **250 m<sup>2</sup>**.
- **Les piscines** sous réserve qu'elle constitue un complément fonctionnelle à une construction existante.
- **Les annexes\*** dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement

##### **h) Le changement de destination** dans le volume existant, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux, pour un usage d'habitation pour les constructions repérées par une couleur rouge sur le document graphique

- i) Les **affouillements et exhaussements de sol\*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone
- j) Les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

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

- a) **les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation** existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>, sont autorisés:
  - **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes (sans changement de destination) dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux lorsque les travaux sont constitutifs de surface de plancher
  - **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes (sans changement de destination) sans limite de surface de plancher après travaux lorsque les travaux ne modifient pas la surface de plancher
  - **L'extension\* des constructions existantes** pour un usage d'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*; dans la limite d'une seule extension par tènement et à condition que la surface de plancher\* totale après travaux n'excède pas **250 m<sup>2</sup>**.
  - **Les piscines** sous réserve qu'elle constitue un complément fonctionnelle à une construction existante.
  - **Les annexes\*** dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement
- b) Les **constructions à usage agricole**, sous réserve qu'il existe déjà une construction à usage agricole sur le tènement à la date d'approbation du PLU.

**Sous réserve d'être situé en secteur Ah :**

- a) **Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'activité économique existantes à la date d'approbation du PLU** sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>, sont autorisés :
  - **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes sans changement de destination.
  - **L'extension\* des constructions existantes** sans changement de destination sous réserve que cette dernière n'excède pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*; dans la limite d'une seule extension par tènement et à condition que la surface de plancher\* totale après travaux n'excède pas 400 m<sup>2</sup>.

## Article A3

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

---

#### **3-1 Accès\* :**

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

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction ;

- **la préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

### **3-2 Voirie\* :**

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

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

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

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

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

## **Article A4**

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

#### **4-1 Eau :**

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

#### **4-2 Assainissement :**

##### **4-2-1 Eaux usées :**

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité est obligatoire**.

**L'évacuation** des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** avant leur raccordement.

**En l'absence de réseau public d'assainissement**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est obligatoirement requis avant autorisation du dispositif.

#### 4-2-2 Eaux pluviales :

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau.

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

#### 4-2-3 Eaux usées non domestiques

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

## Article A5

### Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé

## Article A6

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

---

#### 6-1 Modalités de calcul du retrait

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

#### 6-2 Règle d'implantation générale

Les constructions s'implanteront avec **un retrait minimum de 4 mètres** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

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

#### 6-3 Règle d'implantation particulière

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

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



## Article A7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### 7-1 Définition

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

#### 7-2 Règle d'implantation générale

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur **une limite séparative au plus** (ordre semi-continu);
- soit **en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres**

La construction sur limite n'est pas autorisée lorsqu'il s'agit d'une limite de zone A. Le retrait de la construction par rapport à la limite de zone ne pourra être inférieur à 6 mètres.

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

#### 7-3 Règle d'implantation particulière

**Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :**

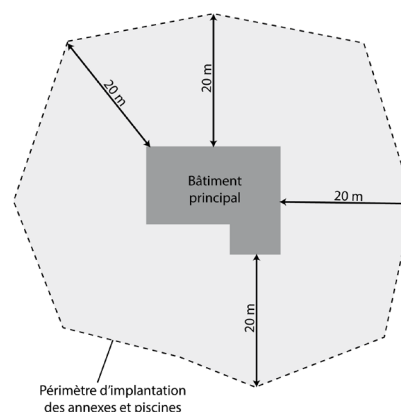
- les extensions\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

## Article A 8

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

---

Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



## Article A 9

### Emprise au sol

---

**Dans les secteurs repérés par des croix de couleur orange** sur le document graphique, l'emprise au sol\* des constructions est limitée à 100 m<sup>2</sup> et la largeur de la construction à 9 mètres parallèlement à la pente. Au lieu-dit « Prion », et pour la zone 5' repérée dans l'étude des risques (parcelle 328), l'emprise au sol est limitée à 200 m<sup>2</sup> et la largeur de la construction à 12 m parallèlement à la pente.

**Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleue et dans le cas de pentes supérieures à 20°**, l'emprise au sol\* des constructions sera limitée 100 m<sup>2</sup> et la largeur des constructions à 9 mètres parallèlement à la pente.

## Article A10

### Hauteur maximum des constructions

---

La hauteur\* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à :

- **12 m** pour les bâtiments d'activités agricoles
- **10 m** pour les bâtiments d'activités économiques situés dans les secteurs Ah
- **8 m** pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m.

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

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- dans le cas d'une extension par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.

**Dans les secteurs repérés par des croix de couleur orange** sur le document graphique, la hauteur des constructions est limitée à 7,50 m et R+1.

**Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleue** et sur les terrains présentant des pentes supérieures à 20°, la hauteur des constructions est limitée à 7,50 m et R+1.

## Article A11

### Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

---

Se reporter au titre 6.

## Article A12

### Réalisation d'aires de stationnement

---

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

**Les normes minimales suivantes sont exigées :**

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

- 2 places par logement

**Au sein du secteur Ah et pour les constructions à usage d'activité économique :**

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

## Article A13

### Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

---

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

Les constructions autorisées dans la zone seront accompagnées par des espaces végétalisés adaptés.

**Ensembles à protéger**

Au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, les Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements »

## Article A 14

### Coefficient d'Occupation du Sol

---

Non réglementé.

## Article A15

### Performances énergétiques et environnementales

---

Non réglementé.

## Article A16

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

---

Non réglementé.

## **Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières dites "zones N"**

---



## ZONE **N**

---

### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

#### Zone naturelle et forestière à protéger en raison:

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

Elle comprend un secteur Nzh inconstructible, correspondant aux zones humides, où toute nouvelle occupation du sol est interdite, y compris les affouillements et exhaussements de sols ;

**La zone N et son secteur Nzh correspondent à la trame verte et bleue de la commune.**

Elle est **concernée par**:

- **des risques géologiques** repérés par des croix de couleur vert foncé et vert clair, bleue, orange et noire sur le document graphique (cf. article 7-2 des dispositions générales).

Au sein de la zone N, l'édification des clôtures et le ravalement des façades sont subordonnés à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 15 juin 2016.

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

## Article N 1

**Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Sont interdits :**

- a) Les **constructions neuves** à usage:
  - agricole,
  - d'habitation,
  - de bureau,
  - d'entrepôt\*,
  - artisanal,
  - industriel,
  - hôtelier,
  - commerce
  - de stationnement,
- b) Les **exhaussements et affouillements de sol\*** dans le secteur Nzh.
- c) Le **camping et le stationnement des caravanes\*** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs\*
- d) Les **autres occupations et utilisations du sol suivantes** :
  - les dépôts de véhicules\*,
  - les garages collectifs de caravanes\*,
  - les parcs d'attractions\* ouverts au public,
  - les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public
  - les aires de stationnement\* ouvertes au public
- e) L'ouverture de **carrières**
- f) dans les secteurs concernés par des croix de couleur bleue ou orange, la réalisation de sous-sol est à écarter, en première approche, les terrassements importants étant susceptibles de déstabiliser les matériaux (cf. zone bleu 7.3 des dispositions générales)

## Article N2

**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

**2-1.Sont admis sous conditions :****Sous réserve d'être situés en zone N à l'exception du secteur Nzh**

- a) Les **affouillements et exhaussements de sol\*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone
- b) Les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

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

- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux.
- **L'extension\* des constructions existantes** pour un usage d'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*; dans la limite d'une seule extension par tènement et à condition que la surface de plancher\* totale après travaux n'excède pas **200 m<sup>2</sup>**.
- **Les piscines** sous réserve qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante.
- **Les annexes\*** dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement

## Article N3

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

---

#### 3-1 Accès\* :

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

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la **préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- **les possibilités** d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

#### 3-2 Voirie\* :

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

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

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

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

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

## Article N4

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

---

#### **4-1 Eau :**

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

#### **4-2 Assainissement :**

##### **4-2-1 Eaux usées :**

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité est obligatoire.**

**L'évacuation** des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** avant leur raccordement.

**En l'absence de réseau public d'assainissement**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est obligatoirement requis avant autorisation du dispositif.

##### **4-2-2 Eaux pluviales :**

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et en prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau.

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

##### **4-2-3 Eaux usées non domestiques**

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

## Article N 5

### Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

## Article N 6

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

---

#### **6-1 Modalités de calcul du retrait**

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

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

#### **6-2 Règle d'implantation générale**

Les constructions doivent s'implanter avec un **retrait minimum de 4 mètres** par rapport à l'alignement\*actuel ou futur.

#### **6-3 Règle d'implantation particulière**

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

- les extensions\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*

## Article N7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### **7-1 Définition**

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

## 7-2 Règle d'implantation générale

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives **à une distance au moins égale à 4 mètres.**

## 7-3 Règle d'implantation particulière

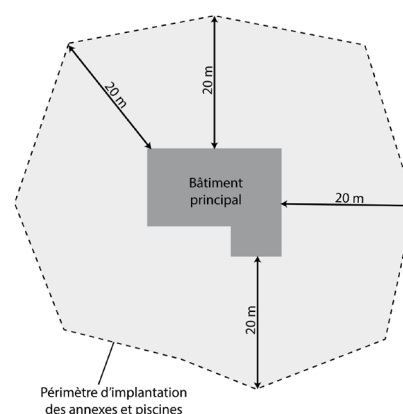
**Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :**

- les extensions\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*

## Article N 8

### Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



## Article N 9

### Emprise au sol

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur orange, l'emprise des constructions est limitée à 100 m<sup>2</sup> et la largeur de la construction à 9 mètres parallèlement à la pente.

## Article N10

### Hauteur maximum des constructions

La hauteur\* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

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

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, la hauteur est limitée à **4 mètres.**

**Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleue** et sur les terrains présentant des pentes supérieures à 20°, la hauteur des constructions est limitée à 7,50 m et R+1.

**Dans les secteurs repérés par des croix de couleur orange**, la hauteur des constructions est limitée à 7,50 m et R+1.

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

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- dans le cas d'une extension\* par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.

## Article N11

### **Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection**

---

Se reporter au titre 6.

## Article N 12

### **Réalisation d'aires de stationnement**

---

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

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

## Article N 13

### **Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

Des espaces végétalisés doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

### **Ensembles à protéger**

Au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, les Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements »

## Article N 14

### **Coefficient d'Occupation du Sol\***

---

Non réglementé

## Article N15

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non règlementé

## Article N16

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

---

Non réglementé

## **Titre 6 - Aspect extérieur des constructions - Aménagement de leurs abords - Prescriptions de protections**

---



## Article 11 commun à toutes les zones

### Aspect extérieur des constructions - Aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

#### Généralités

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

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

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites.

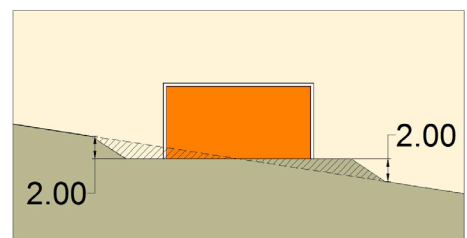
Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

**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 que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

#### Implantation, terrassement, accès :

L'implantation des constructions autorisées doit être prévue de façon à limiter leur impact dans le paysage. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'important terrassement et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus, déblais, remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être traités en harmonie avec la ou les constructions.

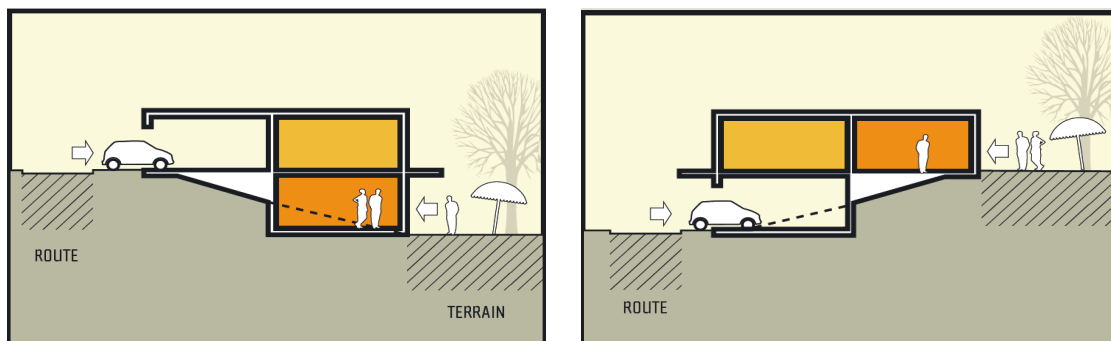
- Les **mouvements de sols (déblais et remblais)** susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser **2 m** mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).
- Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus. Le mur de soutènement sera limité à une hauteur de 1,20m



L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.

Les voiries d'accès devront être aménagées de sorte que leur impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassements, entretien.

**Illustration de la règle :** l'impact de l'accès voiture



Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

**Dans les secteurs repérés par des croix de couleur vert foncé** sur le document graphique, et dans tous les cas, les talus seront réalisés avec des pentes limitées à 1H/1V dans le rocher sain et 3H/3V dans les horizons superficiels (limons et arènes granitiques). **Dans les secteurs repérés par des croix de couleurs vert clair et orange** sur le document graphique, les talus seront réalisés avec des pentes limitées à 3H/2V. Les remblais éventuels seront mis en œuvre sur des surfaces horizontales. (cf. dispositions générales article 7-2 et l'étude géologique annexée au présent PLU).

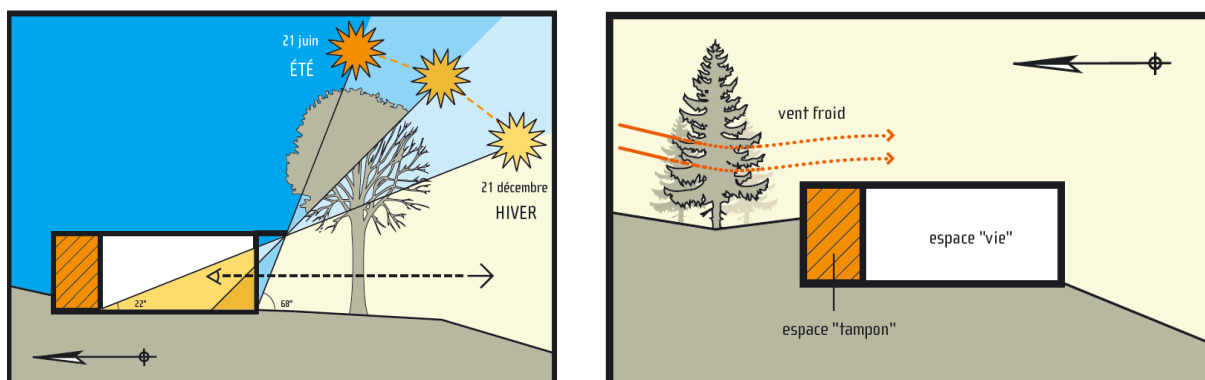
**Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleue sur le document graphique**, la hauteur des talus en déblais, remblais, sera limitée à 3 mètres. En déblais, les talus seront réalisés avec des pentes de 1H/1V dans le rocher sain et 3H/2V dans les horizons superficiels (limons et rocher altéré). En remblai, les talus seront réalisés avec des pentes limitées à 3H/2V. Les remblais éventuels seront mis en œuvre sur des surfaces horizontales.

## Orientation :

Le faîtage sera de préférence orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires. Suivant la pente, l'orientation des vents dominants et l'environnement bâti, la construction sera implantée préférentiellement parallèlement aux courbes de niveau.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

**Illustration de la règle :** optimiser les apports solaires en hiver et limiter leur impact en été



Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

## **Abords des constructions**

### **Clôtures**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

#### **Les clôtures doivent être de conception simple.**

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

Les **clôtures sur rue** et sur **limite séparative** pourront être constituées:

- soit d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **d' 1,80 m**,
- **soit un mur bahut de 0,60 m** (sur voie) surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1,20m.

En sus des deux points évoqués ci-dessus et **pour les zones UA et UB**, il peut être autorisé pour les clôtures sur voie et clôture séparatives :

- **un mur en pierre ou enduit** avec couverture avec une hauteur maximum de 1,80m. Une hauteur supérieure peut être autorisée si le mur de clôture se raccorde à un mur existant sans dépasser la hauteur de ce dernier.

**Tout type de pare vue plaqué contre la clôture** est interdit pour les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques.

– *>Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits*



La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.).

Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

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

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

### **Aspect des constructions**

#### **Toitures:**

##### **Constructions à usage d'habitation**

Les toitures terrasses sont autorisées à l'exception des secteurs UAp et UBp où elles ne sont autorisées que pour la jonction entre deux volumes ou pour des extensions limitées.

Si la couverture est en tuile de terre cuite rouge nuancé ou en matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles :

- **Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 30% et 40%** dans le sens convexe, et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- **Les toitures à un pan** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante ou pour les constructions à usage d'annexe. Des pentes moindres et d'autres couvertures sont admises pour les constructions de type auvents ou véranda.

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

- Des pentes inférieures à 30% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

##### **Toutes constructions**

- **Les ouvertures non intégrées à la pente du toit** sont interdites.
- **Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux** situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

#### **Façades :**

- La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes.
- **Les gaines de cheminée** en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.
- La multiplicité des formes d'ouvertures est proscrite.
- Les ferronneries seront simples (sans ventre ni croisillon), les linteaux droits (pas d'arcades) et les piliers sobres (pas de colonnes ni de chapiteau).
- Les balcons et terrasses seront parallèles à la façade.
- Les teintes des façades seront conformes au nuancier déposé en mairie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Dispositions particulières applicables aux secteurs UAp, UBp, Ap et aux constructions protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions repérées au titre de l'article **L151-19** du code de l'urbanisme et les constructions **des secteurs UAp, UBp et Ap** doivent respecter les dispositions suivantes :

**Les travaux sur bâtiments anciens** respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, ... Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur)

**Les extensions, adjonctions devront**, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes. Les teintes seront conformes au nuancier déposé en mairie.

Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

**Les ouvertures dans les façades** doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Le caractère dominant des ouvertures doit être la **verticalité**

**Les ouvertures carrées** sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.

**Les caissons des volets roulants** ne seront pas saillants et seront masqués par des lambrequins, ou bien intégrés dans la maçonnerie.

**Pour le bâti ancien** et en cas de changement de toiture, les tuiles seront creuses ou « canal » (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuves en courant quand l'existant est déjà en tuiles creuses). La teinte des tuiles sera rouge naturel. Un châssis de 55cmx78cm (comme dimension maximale) sera toléré pour accéder au toit. Il sera traité comme les tabatières anciennes (recoupé verticalement et avec les mêmes profils).

Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 m par rapport au faîtage du bâtiment existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Energies renouvelables**

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

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

**L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier :

- ▶ **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

- ▶ **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- ▶ **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

## Titre 7 - Définitions

---



**Accès**

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

**Affouillements et exhaussements de sol**

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis, les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m<sup>2</sup> (R.421-23 (f) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares (R.421-19(k) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur au moins égale à 2 mètres et d'une surface au moins égale à 100 m<sup>2</sup> sont soumis à permis d'aménager quel que soit leur importance (R 421-20 du code de l'urbanisme).

**Aires de stationnement ouvertes au public**

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements (R421-23 (e) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements (R.421-19 (j) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R421-20 du code de l'urbanisme).

**Aires de jeux et de sports ouvertes au public**

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares (R.421-19(h) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R.421-20 du code de l'urbanisme).

**Alignement**

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

**Aménagement**

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

**Annexe**

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

**Baie**

Ouverture dans un mur ou une charpente.

**Caravane**

Tout véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

**Carrière**

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

**Changement de destination**

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

**Clôture**

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

**Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)**

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

**Constructions à usage d'activité économique**

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

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

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

**Constructions à usage artisanal**

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

**Constructions à usage de bureaux**

Sont considérés comme locaux à usage de bureaux :

Tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ;

### **Constructions à usage de commerce**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes affectés à la vente de produits accessibles à la clientèle. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Pour être rattachés à cette destination, les locaux commerciaux attachés à une autre destination (ex : artisanale ou industrielle) doivent dépasser un tiers de la surface de plancher totale

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

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc.) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

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

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

### **Dépôts de véhicules**

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriel dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,50 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions les clôtures les saillies traditionnels, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,50 mètres, les sous-sols et les parties de la construction ayant une hauteur maximale de 0,60 m à compter du sol naturel.

### **Exploitation agricole**

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

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

activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

### **Extension**

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

### **Garages collectifs de caravanes**

Voir dépôts de véhicules.

### **Habitations légères de loisirs**

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 111-38 du Code de l'Urbanisme.

### **Hauteur**

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

En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

### **Impasse**

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

### **Logement abordable**

La notion de logement abordable recouvre les différents types de logements suivants :

- Logements locatifs aidés par un prêt financé par l'Etat (type PLAI, PLUS, PLS)
- Logements locatifs privés conventionnés à loyer maîtrisé
- Logements en accession aidée à la propriété
- Logements adaptés aux personnes âgées ou handicapées, non médicalisés, mais disposant d'une offre de service en accompagnement (gardiennage, permanences médico-sociales, services et commerces ambulants, service de restauration ou de livraison de repas, activités de loisirs...)

### **Opérations d'aménagement ou de construction**

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif**

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

### **Parcs d'attractions**

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises au permis d'aménager lorsque leur superficie dépasse les 2 hectares (art. R421-19).

### **Stationnement de caravanes**

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles R.111-47 et R.111-50 du Code de l'Urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement d'une caravane, sur un terrain\*, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- Sur un terrain\* aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- Dans les bâtiments et remises et sur les terrains\* où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

### **Surface de plancher**

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 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.

### **Surface de vente**

La surface de vente permet de mesurer en m<sup>2</sup> la superficie consacrée à la vente de produits et de services au sein d'un magasin.

**Surface minimum d'installation**

La définition de la surface minimum d'installation (SMI) dans le département du Rhône est fixée par l'arrêté ministériel n°2000-5092 du 10/11/2000.

La surface minimum d'installation en polyculture élevage est fixée par l'arrêté n°2000-5092 du 10 Novembre 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, Saint Laurent de Chamousset, Saint Symphorien-sur-Coise, Vaugneray (secteurs des Monts du Lyonnais),
- 18 ha pour le reste du département.

**Terrain**

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 vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

**Voirie**

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

**Volume**

Un volume simple se définit par trois dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur. On considère comme un volume différent, le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.