

# PLU IDA - REGLEMENT

## SOMMAIRE

### **TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE**

CHAPITRE 1 – Secteurs interdits à la construction	p.4
CHAPITRE 2 – Secteurs soumis à des conditions spéciales	p.8

### **TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 3 – Dispositions applicables à la zone UA	p.13
CHAPITRE 4 – Dispositions applicables à la zone UB	p.32
CHAPITRE 5 – Dispositions applicables à la zone UC	p.51
CHAPITRE 6 – Dispositions applicables à la zone UD	p.70
CHAPITRE 7 – Dispositions applicables à la zone UH	p.89
CHAPITRE 8 – Dispositions applicables à la zone UE	p.108
CHAPITRE 9 – Dispositions applicables à la zone UI	p.120
CHAPITRE 10 – Dispositions applicables à la zone UP	p.135
CHAPITRE 11 – Dispositions applicables à la zone UX	p.146

### **TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE 12 – Dispositions applicables à la zone AU	p.155
CHAPITRE 13 – Dispositions applicables aux zones AUa	p.165
CHAPITRE 14 – Dispositions applicables à la zone AUD	p.184

### **TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE 15 – Dispositions applicables à la zone A	p.204
--	-------

### **TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

CHAPITRE 16 – Dispositions applicables aux zones N	p.221
--	-------

### **GLOSSAIRE**

### **ANNEXE 1 : ESPÈCES LOCALES À FAVORISER**

### **ANNEXE 2 : LISTE DES LOTISSEMENTS AYANT CONSERVÉ LEUR RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT**

## STRUCTURE DU REGLEMENT

### CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

#### I - Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

- I-1-Constructions, usages des sols et activités interdites
- I-2-Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières
- I-3-Mixité fonctionnelle et sociale

#### II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- II-1- Volumétrie et implantation des constructions
  - II-1-1-Implantations par rapport aux voies
  - II-1-2-Implantations par rapport aux limites séparatives
  - II-1-3-Hauteurs des constructions
  - II-1-4-Emprise au sol des constructions
- II-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - II-2-1-Généralités
  - II-2-2-Implantation et volumes (toutes zones)
  - II-2-3-Extensions et annexes
  - II-2-4-Surélévation
  - II-2-5- Aspect des façades
  - II-2-6-Toitures
  - II-2-7-Panneaux solaires
  - II-2-8-Éléments du patrimoine bâti
  - II-2-9-Murs / clôtures
- II-3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
  - II-3-1 - Généralités
  - II-3-2 – Haies : planter des haies libres et diversifiées
  - II-3-3 - Quantités requises
  - II-3-4 - Modalités de réalisation
  - II-3-5 - Patrimoine végétal
- II-4- Stationnement
  - II-4-1 - Stationnement des véhicules
  - II-4-2 - Stationnement des cycles

#### III – Equipement et réseaux

- III-1- Desserte par les voies publiques ou privées
  - III-1-1 - Accès
  - III-1-2 - Voiries
- III-2- Desserte par les réseaux
  - III-2-1-Alimentation en eau potable
  - III-2-2-Assainissement
  - III-2-3-Electricité
  - III-2-4-Infrastructures et réseaux de communications électroniques
  - III-2-5 – Collecte des déchets

# **TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE**

## **CHAPITRE 1 – Secteurs interdits à la construction :**

## **CHAPITRE 2 – Secteurs soumis à des conditions spéciales :**

## CHAPITRE 1 – Secteurs interdits à la construction :

### I-I – Risques naturels

Il est rappelé que :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRi) de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant;
- la carte des aléas affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur et les prescriptions définies par ce règlement ;
- Les « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » (présents sur tout la commune) emporte la recommandation des mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? », présentés dans les annexes informatives du PLU (pièce n°6-4).
- En bordure de fossé, canal ou chantourne, pour tout projet autorisé précédemment à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
  - pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges,
  - pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges.

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

- les sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :
  - Bi'1 et Bi'2 liés à des risques d'inondation de pied de versant,
  - Bg liés à des risques de glissement de terrain,
  - Bp liés à des risques de chutes de pierres et de blocs,
  - Bt liés à des risques de crue torrentielle,
  - Bv liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant,
- les sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :
  - Ri' liés à des risques d'inondation de pied de versant,
  - Rg liés à des risques de glissement de terrain,
  - Rp de chutes de pierres et de blocs,
  - Rt liés à des risques de crue torrentielle,
  - Rv liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant.

## **EXCEPTIONS AUX INTERDICTIONS GENERALES**

**Dans les secteurs indicés RG, RP, RT et RV**, sous réserve d'être admis dans la zone, seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux:

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
- les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
  - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en sous-secteur RG,
  - les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,
- sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
  - les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

**Dans les secteurs indicés RI'** sous réserve d'être admis dans la zone, seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux:

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
- les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes,
- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,
- sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
  - les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement
- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité :
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup>
- les installations sanitaires nécessaires à ces équipements
- les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.

Sont interdits :

**Dans les secteurs indicés RG :**

- Les constructions en dehors des exceptions aux interdictions générales.
- le camping caravanage.
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.

**Dans les secteurs indicés RP :**

- Les constructions en dehors des exceptions aux interdictions générales.
- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.

**Dans les secteurs indicés RT :**

- Les constructions en dehors des exceptions aux interdictions générales.
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.
- Les clôtures fixes à l'intérieur d'une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges.

**Dans les secteurs indicés RV :**

- Les constructions en dehors des exceptions aux interdictions générales.
- tout exhaussement sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.

**Dans les secteurs indicés RI' :**

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RI' ci-dessus, notamment, les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RI' ci-dessus.
- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.
- Dans les zones RI' situées à l'intérieur du périmètre du PPRI de la Bourbre moyenne, seules les règles issues du PPRI sont applicables.

**Dans les secteurs indicés Bi'1 :** Niveau de référence : + 0,50 m par rapport au terrain naturel

- les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;
- les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

**Dans les secteurs indicés Bi'2 :** Niveau de référence : + 1 m par rapport au terrain naturel

- les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence.
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;
- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.

**Dans les secteurs indicés Bt :**

- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- le camping caravanage.

**Dans les secteurs indicés Bp, le camping caravanage**I-II – Risques technologiques

Il est rappelé que la commune est traversée par une canalisation de transport de matières dangereuses (gaz naturel).

L'arrêté préfectoral du 15 mars 2017 de ce document a institué des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour de la canalisation de gaz traversant la commune. Cet arrêté a été annexé à ce document et le périmètre des servitudes est reporté sur le document graphique pour information. Tout projet devra respecter cette servitude.

## CHAPITRE 2 – Secteurs soumis à des conditions spéciales :

### I-I – Risques naturels

Il est rappelé que :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRi) de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant;
- la carte des aléas affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur et les prescriptions définies par ce règlement ;
- Les « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » (présents sur toute la commune) emportent la recommandation des mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? », présenté dans les annexes informatives du PLU (pièce n°6-4).
- En bordure de fossé, canal ou chantourne, pour tout projet autorisé précédemment à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
  - pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges,
  - pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges.

Il est précisé que les hauteurs de surélévation fixées pour les sous-secteurs Bi'1, Bi'2 et Bv sont applicables en l'absence de document définissant les cotes de crue de référence. En cas de réalisation d'un tel document, les cotes de crue de référence ainsi données se substituent aux niveaux de référence notés ci-après.

Sont admis sous conditions (et si ces projets respectent les règles de la zone concernée du PLU) :

#### **1. Dans les secteurs indicés Bg :**

- la construction sous réserve de rejeter les eaux usées, pluviales et de drainage soit dans les réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
- l'affouillement et l'exhaussement compatibles avec la zone sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

#### **2. Dans les secteurs indicés Bp, les constructions et les aires de stationnement sous réserve de protection contre l'impact des blocs.**

#### **3. Dans les secteurs indicés Bi'1 et Bi'2, sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par le chapitre 1, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article ci-après, notamment et à condition d'être admises dans la zone ainsi que :**

- les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.



**Bi'1 Niveau de référence : + 0,50 m par rapport au terrain naturel**

**Bi'2 Niveau de référence : + 1m par rapport au terrain naturel**

#### 4. Prescriptions à respecter par les projets admis :

- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- Pour les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence
- Les constructions, autres que hangars agricoles ouverts et modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, sous réserve que le premier niveau utilisable soit situé au-dessus du niveau de référence, ou, sous réserve de l'indication et de la mise en œuvre, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (batardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant de la surélévation au-dessus du niveau de référence.
- Le RESI devra être **inférieur ou égal à 0,30** pour les constructions individuelles et leurs annexes
- Le RESI devra être **inférieur à 0,50** :
  - pour les permis groupés R 421-7-1 ;
  - pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
  - pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
  - pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
  - pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)
- Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence;
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement ;
- En Bi'1 : les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

#### 5. Dans les secteurs indicés Bt, à condition d'être admis dans la zone, sont autorisés :

- Les projets dont le RESI est :
  - inférieur ou égal à 0,30, pour les constructions individuelles et leurs annexes,
  - inférieur à 0,50 pour :
    - Les permis groupés (R421-7-1) ;
    - les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
    - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
    - les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
    - les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).
- Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- Les constructions, autres que hangars agricoles ouverts et modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, sous réserve que le premier niveau utilisable soit situé à 0,50m au-dessus du terrain naturel, ou, sous réserve de l'indication et de la mise en œuvre, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (batardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur

mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant de la surélévation à 0,50m au-dessus du terrain naturel.

- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au-dessus du terrain naturel.
- Adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.

**6. Le long des fossés, canaux ou chantournes**, une bande de 4 mètres comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise. La marge de recul de 4 mètres n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 mètres minimum.

**7. Dans les secteurs indicés Bv :**

- Les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales soient situées à + 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel ou soient protégées par des ouvrages déflecteurs.
- Camping caravanage autorisé si mise hors d'eau.

**8. Prescriptions applicables aux projets admis en RI' :**

- En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la cote de la crue de référence.
- Les ouvertures doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la hauteur d'eau déterminée après étude Spécifique (hauteur minimum requise 1 m au-dessus du terrain naturel).

## **TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**CHAPITRE 3 – Dispositions applicables à la zone UA**

**CHAPITRE 4 – Dispositions applicables à la zone UB**

**CHAPITRE 5 – Dispositions applicables à la zone UC**

**CHAPITRE 6 – Dispositions applicables à la zone UD**

**CHAPITRE 7 – Dispositions applicables à la zone UH**

**CHAPITRE 8 – Dispositions applicables à la zone UE**

**CHAPITRE 9 – Dispositions applicables à la zone UI**

**CHAPITRE 10 – Dispositions applicables à la zone UP**

**CHAPITRE 11 – Dispositions applicables à la zone UX**

## TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE 3 – Dispositions applicables à la zone UA

Il est rappelé que :

- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRi) de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant;
- La carte des aléas affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur, les chapitres 1 et 2 du présent règlement ;
- Les « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » (présents sur toute la commune) emportent la recommandation des mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? », présenté dans les annexes informatives du PLU (pièce n°6-4).

### UA I - Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Les notions de constructions, usages des sols et activités s'entendent au sens précisé dans le glossaire (ci-joint annexé) : voir les définitions des *destinations* et *sous destinations*.

#### UA I-1-Constructions, usages des sols et activités interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les commerces de gros,
- Les industries et les entrepôts,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement,
- L'aménagement de nouveaux terrains pour le camping ou le caravanning,
- Les garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.

#### UA I-2-Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

- La réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume même si elle ne respecte pas les articles II-1, II-2, II-3 du présent règlement,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de nuisances sonores ou olfactives incompatibles avec l'habitat,
- L'artisanat et le commerce de détails sont autorisés à conditions qu'ils soient compatibles avec l'habitat et sans nuisances pour l'environnement proche,
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte,

**UA I-3-Mixité fonctionnelle et sociale :**

- Au rez-de-chaussée des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, le changement de destination des locaux actuellement dédiés au commerce n'est autorisé que vers les sous destinations suivantes :
- Artisanat et commerce de détail compatibles avec l'habitat et sans nuisances pour l'environnement proche,
- Restauration,
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

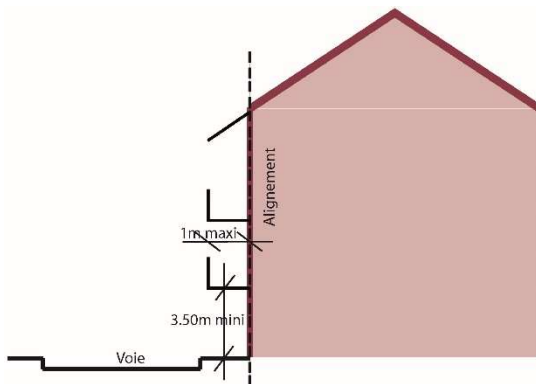
**UA II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**UA II-1- Volumétrie et implantation des constructions**

**UA II-1-1-Implantations par rapport aux voies**

**1-Champ d'application :** les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

**2-Limite d'application de la règle :** les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-dessous).



*Elle s'applique de plein droit aux bassins et piscines.*

**3-Règle :**

Le règlement graphique définit des lignes de recul.

Lorsqu'une ligne de recul est indiquée, les constructions doivent être implantées au droit ou en recul de cette ligne.

Lorsque le règlement graphique n'indique aucune ligne, les constructions peuvent s'implanter librement.

**4-Dispositions particulières**

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité, ...) peuvent être admises entre la limite de la voie et la ligne de recul.

## UA II-1-2-Implantations par rapport aux limites séparatives

**1-Champ d'application :** les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

**2-Limite d'application de la règle :** Dans les cas où la construction ne s'implante pas en limite, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

### 3-Règle :

Sauf indication contraire du plan graphique, les constructions hors bassins et piscines couvertes peuvent s'implanter librement.

Autrement, le règlement graphique définit des linéaires et des secteurs.

Dans ces secteurs et le long de ces linéaires, les constructions hors bassins de piscines et hors annexes d'au plus 6 m<sup>2</sup> d'emprise (annexes dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite), doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D \geq H/2$ , et  $D \geq 4,00$  m)

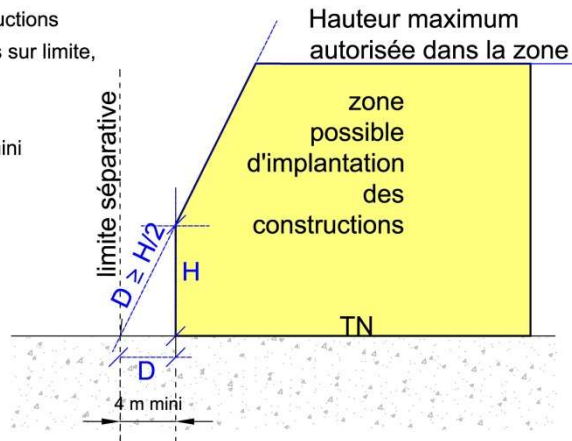
Cas particulier des bassins de piscine : dans tous les secteurs et le long des linéaires les bassins peuvent s'implanter librement en ménageant un espace minimum d'1 mètre autour de l'équipement.

Schéma : valeur illustrative :

#### IMPLANTATION EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne s'implantent pas sur limite,

D = Distance  
H = Hauteur  
 $D \geq H/2$  avec 4m mini



#### Cas particulier des constructions sur limite séparative dans ces secteurs :

Exceptionnellement, la construction sur limite séparative dans ces secteurs est autorisée pour :

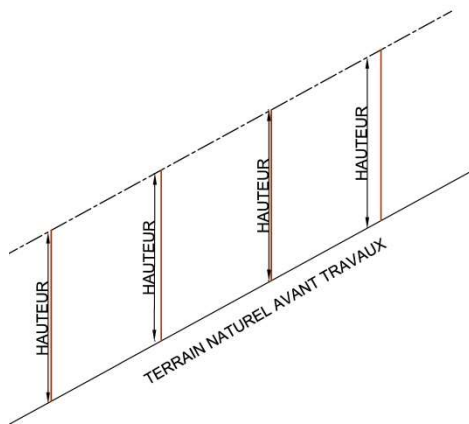
- Une annexe (hors bassin de piscine) d'au plus 6 m<sup>2</sup> d'emprise, dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres sur limite et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite,

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## UA II-1-3-Hauteurs des constructions

### 1-Définitions

- *Excepté dans l'OAP n°9- Réserve 2000, la hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*
- *Dans l'OAP n°9- Réserve 2000, la hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir de la voirie la plus proche jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*
- *Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*
- *Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :*



### 2-Hauteurs maximales

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **19 mètres et R+4+Toit (ou Attique)**

Dans le cas où un attique couronnerait un bâtiment, celui-ci ne devra comporter qu'un seul niveau.

### 3-Dispositions particulières

- **Au-dessus des limites fixées**, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- **Dans les secteurs concernés par la carté d'aléas**, la hauteur maximum ci-dessus pourra être augmentée selon les prescriptions du Titre 1, chapitre 2 du présent règlement (par exemple surélévation du premier plancher habitable).
- **Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une construction existante** dont la hauteur maximale est supérieure aux hauteurs autorisées, et afin d'harmoniser les continuités bâties, il pourra être permis un dépassement de ces hauteurs dans une limite de 3,00 mètres maximum.
- **Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas** en cas :
  - de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
  - d'équipement d'intérêt collectif et service public sous réserve que le projet s'intègre dans le tissu urbain dans lequel il s'inscrit ou s'inscrira, et à condition d'être justifié.



Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, notamment au regard des vues existantes sur le grand paysage.

- **Dans l'OAP n°9 - Réserve 2000, c'est cette dernière qui fixe les règles de hauteurs maximales autorisées.**

#### UA II-1-4-Longueur des constructions

La longueur de chaque construction ne devra pas constituer un linéaire trop imposant. Il peut être exigé que les constructions nouvelles fassent l'objet d'une ou plusieurs césure(s) afin de garantir une meilleure insertion et ainsi éviter un linéaire bâti trop important. La césure devra respecter une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### UA II-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### UA II-2- 1-Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural pour la préservation du cadre bâti traditionnel ou historique de la commune, et en particulier dans le secteur UH, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (non accolées) de moins de 12 m<sup>2</sup> de surface d'emprise.

#### UA II-2- 2-Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier des orientations des façades et faîtages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène.

Lorsque le terrain est en pente, il sera privilégié une implantation au plus bas de celle-ci afin que la construction émerge le moins possible de la ligne de crête. De même, la voie d'accès à la construction s'effectuera en priorité à l'aval du terrain et son linéaire sera le plus limité possible.

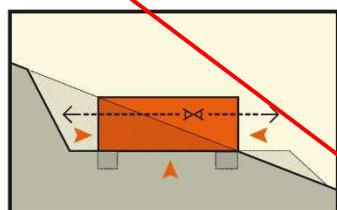
Les déblais, remblais, terrassements et accès internes aux lots nécessaires à la construction doivent être le plus limités possibles.

Le projet est tenu de respecter la topographie générale du terrain avant construction. Ainsi tous les mouvements de terre seront limités à l'assise nécessaire à la construction, ainsi qu'au raccordement aux abords immédiats de celle-ci. Les pentes supérieures à 30 % pourront être reprofilées par terrassements successifs. Pour des raisons paysagères, les soutènements ainsi créés seront constitués de mur en pierre ou enduit en cohérence avec les constructions avoisinantes.

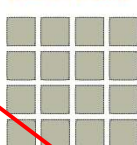
Il sera recherché la meilleure insertion au site autant pour les vues proches que pour les vues lointaines :

### **DÉPLACER LE TERRAIN**

*poser à plat sur un terrassement*

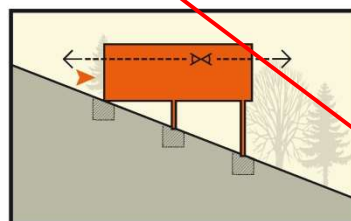


VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



### **SE SURÉLEVER DU SOL**

*en porte-à-faux ou perché sur des pilotis*



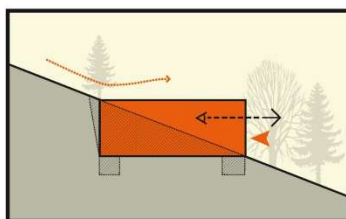
VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



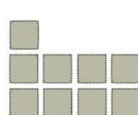
Les 2 premiers exemples sont complètement dissociés du terrain et n'en tiennent pas compte.  
Source : fiches conseils du CAUE : voir document complet pièce n°6-2-3 du dossier de PLU

### **S'ENCASTRER**

*s'enterrer, remblai et déblai*

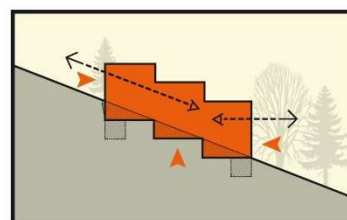


VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



### **ACCOMPAGNER LA PENTE**

*en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



Source : fiches conseils du CAUE : voir document complet pièce n°6-2-3 du dossier de PLU

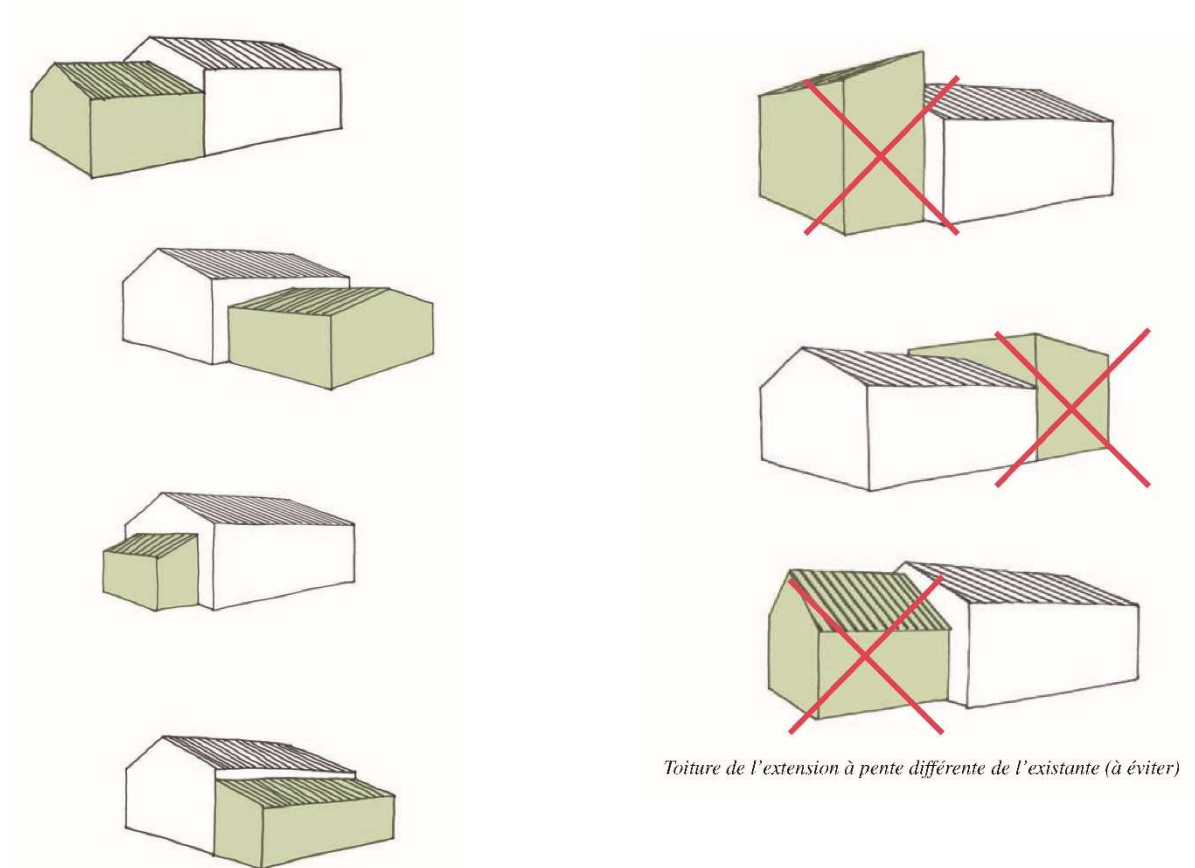
Les 2 exemples ci-dessus illustrent une adaptation réussie de la construction à la pente du terrain, limitant les déblais / remblais et l'impact dans le paysage.

UA II-2- 3-Extensions et annexes, garages, abris à voitures, ...

Dans le cas d'une extension modérée, le nouveau corps de bâtiment doit être adossé à la construction existante, c'est-à-dire ne pas dépasser la hauteur de son mur ; sa toiture peut, selon les cas, être

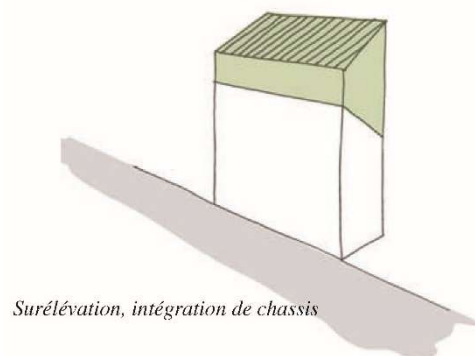
parallèle ou perpendiculaire à la toiture existante. En cas d'extension importante par rapport à l'existant, les volumes doivent être organisés en cohérence dans le cadre d'un projet architectural.

Les toitures bâties en extension doivent présenter une pente d'inclinaison identique aux pans de toiture existants ; ces nouvelles toitures doivent avoir une ou deux pentes.



#### UA II-2- 4-Surélévation

Dans le cas d'une surélévation, la nouvelle toiture doit être de forme identique à l'existante ; si la toiture existante présente une pente unique versant exceptionnellement à l'arrière du bâtiment, son sens peut être inversé de façon à ce que ce versant soit dirigé vers la façade principale, qui correspond souvent au côté de la rue.



#### UA II-2- 5-Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses) exception faite pour le béton «

brut de décoffrage » à condition que la qualité de sa mise en œuvre et de son coffrage aient été recherchés en vue de cet aspect ; exception faite aussi pour les autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

Dans le cas de construction à attique, le retrait par rapport au nu de la façade doit être au moins égal à 2m.

Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits.

En cas de fermeture de loggias, le changement de menuiseries (fenêtres et châssis) ou de volets, devra faire l'objet d'un projet permettant de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Les ouvrages techniques disposés en façade devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction. Les ouvrages de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Les antennes et les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Ainsi, les paraboles sont interdites en façade pour des raisons paysagères.

Les pylônes doivent être étudiés de façon à être intégrés dans le paysage.

Le noir et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs aux tons naturels seront privilégiées (brun, marron, gris, beige, ...).

#### UA II-2- 6-toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et partiellement enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les toitures ne sont pas réglementées compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 30% et 50%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas, toitures techniques... Les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures.

En cas de toitures à pans, elle devra comprendre une dépassée d'au moins 50 cm par rapport à la façade (hormis en cas d'implantation sur limite séparative). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (non accolées) de moins de 12 m<sup>2</sup> de surface d'emprise. Dans l'OAP n°9 - Réserve 2000, les dépassées de toiture ne sont pas obligatoires.

Au même titre que les autres, la « 5ème façade » devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. S'ils ne peuvent être regroupés dans un local technique intégré dans le volume global du bâtiment, il pourra être suggéré des effets architecturaux (déflecteurs, pergolas, ...) ou une double toiture (de type pergola, auvent, ...).

#### UA II-2- 7-Les panneaux solaires :

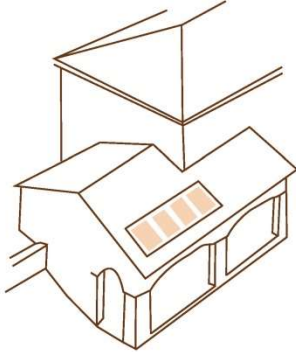
Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

Ainsi, l'implantation des panneaux devra respecter les principes de composition architecturale suivants (liste non exhaustive) :

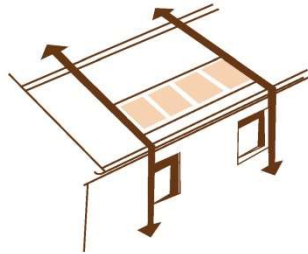
- Regrouper les panneaux solaires en une seule zone pour une implantation organisée d'une façon harmonieuse,
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades : aligner les capteurs avec les ouvertures existantes en privilégiant une certaine symétrie
- Éviter la pose sur une façade où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents
- Privilégier les implantations en bandeau, en crête ou en bas de toiture selon les cas
- Adapter forme, proportion et position des capteurs
- Respecter l'orientation et la pente de la toiture
- Éviter d'isoler un ensemble solaire : essayer dans la mesure du possible de l'adosser à un élément bâti ou non bâti
- Accepter une perte de rendement pour réaliser une bonne intégration : positionnement vertical, façade moins bien orientée, utilisation de matériaux semi transparents...Et cela surtout en secteur protégé.
- Privilégier les toitures secondaires pour l'implantation
- Privilégier une double fonction pour les capteurs (solaire actif et solaire passif) : l'intégration en brise soleil diminue les apports solaires par les espaces vitrés
- Dans les secteurs protégés : périmètres de monuments historiques, périmètres autour des hameaux anciens protégés et sur les bâtiments du patrimoine bâti protégé, le capteur devra de préférence être intégré dans le plan de la toiture, c'est-à-dire qu'il devra être non saillant par rapport au niveau des tuiles, plutôt qu'en sur imposition, particulièrement en secteur protégé,
- Hors secteurs sauvegardés, en cas d'installation en intégration rendue impossible pour des raisons techniques, la sur imposition sera tolérée, sous réserve que les panneaux soient implantés le plus proche de la toiture et parallèlement à cette dernière,
- Choisir le matériel en fonction du mode de pose choisi : coloris et textures doivent être en accord avec la toiture

- Utiliser les panneaux comme élément « constructif » dans les constructions neuves
- Éviter la pose sur les toitures 4 pans de petites surfaces

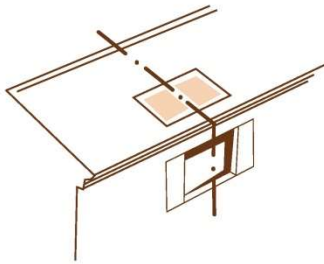
Exemple d'implantations de panneaux :



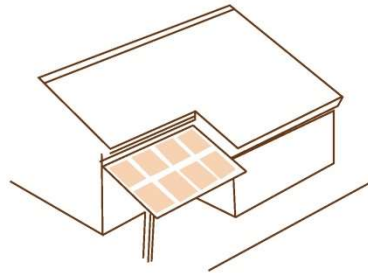
> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale.  
Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.



> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse...)

#### UA II-2- 8--Éléments du patrimoine bâti repérés au règlement graphique du PLU :

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.

Les panneaux solaires et les toitures terrasses sont interdits en cas de réhabilitation d'une construction protégée.

UA II -2- 8-1-Toutes les constructions identifiées au règlement graphique du PLU sont soumises au permis de démolir. La démolition ne pourra être autorisée que si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient. Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes générales, maintien des éléments de façades et de toitures, maintien des lucarnes traditionnelles,

remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades....

#### UA II -2- 8-2- Conseils :

- Respecter les proportions (environnement immédiat, volumes du bâti, proportions des ouvertures)
- Respecter les hiérarchies des traitements et des formes (de l'ordinaire au plus noble)
- Respecter les matériaux (enduits, encadrements, angles, couverture...)
- 2 approches possibles : restauration et/ou rénovation
- 2 types d'intervention possibles :
  - réhabilitation (matériaux et savoir-faire traditionnels)
  - extension (pas de faux matériaux, pas de mimétisme mais utilisation de matériaux cohérents et juxtaposition franche)
- Il est également rappelé que la Commune est conseillée par un architecte conseil et par un architecte des bâtiments de France (ABF). La Commune soumettra systématiquement à l'architecte conseil et à l'A.B.F. tous les projets relatifs à un élément de son patrimoine bâti à préserver et repéré au règlement graphique.

#### UA II-2- 9-Murs / clôtures

---

##### Murs :

- Les murs anciens en pierres apparentes (moellons de pierres calcaires et identifiés au document graphique) doivent être conservés ou consolidés. Une ouverture est autorisée par linéaire pour l'accès à des terrains constructibles, uniquement si aucun autre accès n'est envisageable et dans des dimensions minimales strictement nécessaires pour assurer les conditions de sécurité.
- En cas d'opération d'ensemble (permis d'aménager, plusieurs permis de construire, permis de construire de bâtiment d'habitation collectif ou groupé (c'est-à-dire comprenant également une ou plusieurs maisons individuelles)), l'entrée de l'opération ou du projet sera marquée par des murs en pierre apparente (ou d'aspect pierre sèche) comme illustré sur les photos ci-dessous :





### Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

La hauteur totale du dispositif de clôture (y compris les éventuels soutènements) ne doit pas excéder 2.00 mètres ;

Les éventuelles différences de niveau seront traitées à l'intérieur de la parcelle par un reprofilage du terrain.

En limite avec le domaine public les parties pleines (mur, mur-bahut) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00m. Au-dessus de 1.00 mètre de haut, les dispositifs seront ajourés et de préférence doublés de plantation.

Les clôtures sur les limites séparatives seront réalisées avec des dispositifs perméables pour faciliter le passage de la faune sauvage. Ces dispositifs devront présenter des ouvertures, de 10 cm minimum de haut sur 15 cm minimum de long, ponctuellement aménagées à la base de la clôture.

En cas de réalisation de murs ou murets, ils doivent être traités en matériaux naturels (béton, pierre, ...) soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.

Les canisses et autres systèmes occultant rapportés sur une clôture à claire-voie sont admis seulement dans les cas où une haie aura été plantée et dans l'attente du développement de l'écran végétal.

Les murs de clôture en pierre devront être sauvegardés (cf « murs »)

### *UA II-3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

#### UA II-3-1-Généralités

- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.
- La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les préconisations relatives aux calendriers d'intervention pour les travaux de décapage et de déboisement sont à respecter en ce qui concerne l'OAP programmatique n°9 : RESERVE 2000.

#### UA-II-3-2-Haies : Planter des haies libres et diversifiées



Les haies taillées, notamment de cyprès ou de thuyas, sont à éviter, notamment certaines espèces qui présentent un caractère invasif reconnu (Buddleja de David, Robinier faux acacia, Ailant de Chine, Renouée du Japon...).

Végétaux à privilégier : Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en annexe du présent règlement.

#### UA-II-3-3-Quantités requises

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets.
- **15% du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts** (espaces végétalisés) **comprenant au minimum 10% de pleine terre** (calculés par rapport à la surface du tènement foncier support du projet). Ces espaces de pleine terre ne seront pas que des espaces résiduels ou périphériques.
- **Il n'est pas fixé de surface minimum d'espaces verts** (espaces végétalisés) **pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.**

#### UA-II-3-4-Modalités de réalisation

- Les **espaces de pleine terre** comprennent : **les surfaces non imperméabilisées** c'est-à-dire les **surfaces perméables** non bâties et sans sous-sols qui ne sont pas destinées à la circulation automobile et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse végétales.
- Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également :
  - Les aires en stabilisé telles que les cheminements piétons,
  - Les aires de stationnement à condition que la végétation soit majoritaire (>50%) ;
  - Les bassins de rétention des eaux pluviales ;
  - Les toitures et les façades végétalisées.
- En cas d'opération d'ensemble portant sur plusieurs zones, la surface d'espaces verts (espaces végétalisés) nécessaire sera calculée sur chacune des zones et pourra être répartie indépendamment du zonage en fonction du projet d'ensemble.

#### UA-II-3-5-Patrimoine végétal

L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.

- **Les bosquets, haies, ripisylves. Ce sont des ensembles d'éléments végétaux remarquables existants** qui ont été identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique notamment au titre de leur participation à la trame verte urbaine : ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Les arbres devront être conservés sauf en cas de réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

- **Les vergers, jardins et espaces verts** (espaces végétalisés) **correspondant à la protection paysagère à mettre en valeur.** Ces espaces verts non bâtis, entretenus ou plantés d'essences ornementales, constituent des espaces de respiration en cœur d'îlot, dans le tissu urbain dense ou aux abords d'axes bruyants. Ils participent au maintien des continuités écologiques au sein des bourgs et au verdissement communal.

Ces surfaces vertes (espaces végétalisés) devront être conservées sur au moins 80% de leurs surfaces.

- **Lutte contre la Renouée du Japon :**

Une station de Renouée a été identifiée au centre de la commune (au niveau de la zone humide de la Bourbre).

Il est conseillé de la traiter rapidement pour éviter sa dissémination, notamment lors d'une crue. Cette plante est capable de se disperser très facilement, et de minuscules fragments sont capables de donner naissance à de nouvelles stations très rapidement.

Le moyen de lutte, a minima, est un traitement des parties aériennes uniquement : il s'agira d'effectuer des coupes nettes à la base des tiges, répétées régulièrement au cours de la saison (4 à 6 passages par an). Il ne sera pas réalisé de broyage pour éviter la production de fragments très contaminants, excepté avec du matériel spécifique (broyage couplé à l'aspiration).

D'autres actions de lutte peuvent être envisagées :

- criblage des terres extraites à l'automne si le sol le permet et maintien à l'air libre l'hiver afin de faire pourrir le rhizome (Attention, le rhizome peut descendre très profondément dans le sol),
- pose d'une membrane épaisse à l'endroit même et sur la zone tampon pour empêcher la repousse à la belle saison,
- végétalisation d'espèces arbustives possédant un système racinaire dense (« chevelu racinaire ») telles que le noisetier...
- extraction de la terre contaminée. Dans ce cas, il faut porter attention au devenir de la terre contaminée extraite : l'export en déchetterie conventionnelle est déconseillé car ces dernières ne sont généralement pas équipées pour le traitement de la renouée. L'export de terre contaminée doit se faire préférentiellement en centre agréé.

Toutes les précautions nécessaires devront être prises lors des travaux : ne pas exporter et/ou réutiliser/étaler les terres extraites dans la zone de présence de la plante et dans une zone tampon de 5 mètres autour de la tâche de renouée (zone de présence potentielle du rhizome).

Une autre solution peut être de laisser sécher les fragments de renouée dans un endroit clos, hors sol (isolation par une bâche plastique épaisse pour éviter le bouturage) ou de les brûler (dans le respect des conditions générales de brûlage des déchets verts).

#### UA II-4- Stationnement

##### UA II-4-1-Stationnement des véhicules

##### UA II-4-1-1-Généralités

- 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 normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles peuvent être substitutives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations (la règle la plus contraignante sera retenue). Le principe est la mutualisation et le foisonnement des stationnements dans les programmes mixtes. Dans ce cas, des places extérieures seront positionnées de manière pertinente par rapport aux usages.
- Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

## UA II-4-1-2-Quantités requises

Destination	Nombre de places
<b>Habitations</b> <b>Hébergements</b>	<p>1 place <u>maximum</u> par logement pour les logements locatifs sociaux.</p> <p>1 place <u>minimum</u> par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres logements sans dépasser 2 places maximum par logement.</p> <p>0,9 place <u>minimum</u> et 1 place <u>maximum</u> pour 3 hébergements pour les résidences universitaires et les hébergements des personnes âgées</p> <p>De plus, 30% des places devront être couvertes (Cette règle ne s'appliquant pas pour les logements locatifs sociaux, les résidences universitaires et les hébergements des personnes âgées).</p>
<b>Restauration</b>	1 place minimum pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
<b>Hébergements hôteliers et touristique</b>	1 place minimum pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Cinéma</b>	1 place maximum pour 3 places de spectateur.
<b>Industries</b>	1 place <u>maximum</u> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Entrepôts</b>	1 place <u>maximum</u> pour 180 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bureaux</b>	1 place <u>maximum</u> pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat et Commerce de détail</b> <b>ET</b> <b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	<p>- En dessous de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement.</p> <p>- Pour les commerces d'une surface de plancher inférieure à 1000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des aires réservées au stationnement ne pourra excéder la surface de plancher du commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</p> <p>- A partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place <u>minimum</u> pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir du 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup> de</p>



surface de plancher ; En cas d'ensemble commercial, le nombre de places est calculé à l'échelle de l'ensemble.

- Pour les commerces d'une surface de plancher supérieure à 1000m<sup>2</sup> l'emprise au sol des aires réservées au stationnement ne pourra excéder 75% de la surface de plancher du commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

#### UA II-4-1-3-Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées.

#### UA II-4-1-4-Dispositions particulières

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

#### UA II-4-2-Stationnement des cycles

##### UA II-4-2-1-Généralités

- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Pour les réhabilitations ou les extensions de constructions existantes, il n'est pas exigé de règles particulières concernant l'aspect des locaux.
- Pour les constructions neuves à usage d'habitation, les locaux seront couverts et clos et seront soit intégrés aux constructions soit facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

##### UA II-4-2-2-Quantités requises

- Pour les constructions destinées à l'habitat, aux bureaux, aux commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 1 espace de stationnement pour les cycles d'une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> devra être aménagé. Cette disposition ne s'applique ni aux constructions existantes, ni aux extensions de constructions existantes.
- De plus, il est exigé selon la destination :

Destination	Surfaces requises
Habitations Hébergements	1,5 m <sup>2</sup> minimum / 65 m <sup>2</sup> de surface de plancher, sans être inférieur, dans la mesure du possible à 1,5 m <sup>2</sup> / logement.

<b>Artisanat et Commerce de détail</b>	- En dessous de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les cycles.
<b>ET</b>	
<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	- A partir de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 m <sup>2</sup> <u>minimum</u> par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher à partir du 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Cinéma</b>	1 place minimum pour 10 places de spectateur.
<b>Bureaux</b>	1m <sup>2</sup> minimum par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.

### UA III – Equipement et réseaux

#### UA III-1- Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

##### UA III-1-1-Accès

Le nombre des accès véhicules sur les voies publiques pourra être limité à un par voie. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

##### UA III-1-2-Voirie

Voirie nouvelle publique ou privée :

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 3,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 3 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.

Les voies en impasse :

L'aménagement d'une voirie en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Dans ce cas, la voirie en impasse devra comporter au moins une aire de retournement.

#### UA III-2- Desserte par les réseaux

##### UA III-2-1 – Alimentation en eau potable

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

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

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

### UA III-2-2- Assainissement

Les installations intérieures doivent être réalisées en réseaux séparatifs.

#### UA III-2-2-1 - Eaux usées

Eaux domestiques ou assimilées

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » du PLU), toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

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

Il est précisé que les locaux, abris et emplacements des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif seront raccordés au réseau ou dispositif d'assainissement

Eaux usées non domestiques

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

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

#### UA III-2-2-2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.4.2 « Annexes » du PLU).

- 1) La séparation des réseaux « eaux pluviales » et « eaux usées » dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.
- 2) L'aménageur doit privilégier l'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible.
- 3) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer (à justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales) notamment dans les situations suivantes :
  - a. Si la réglementation l'interdit (PPRi, PPRn) ou si l'infiltration est susceptible d'aggraver l'aléa à proximité,

- b. Si impossibilité manifeste (non aptitude des sols – niveau haut de nappe incompatible) démontrée par l'aménageur (étude de sols à minima) et validée par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales,
- c. Si la construction se situe dans un périmètre de protection d'un captage d'eau potable, en adéquation avec les prescriptions préfectorales définies dans la DUP ou, à défaut, par l'ARS.

Il sera alors laissé la possibilité de rejeter les eaux pluviales à débit régulé dans un milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau, etc...) en respectant les prescriptions techniques et l'autorisation de rejet de l'autorité compétente (CAPI ou autre).

- 4) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer et de rejeter dans le milieu naturel, il devra le justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales (CAPI). Il sera alors toléré un rejet à débit régulé vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales sous réserve que celui-ci dispose d'une capacité résiduelle suffisante.

Conditions de rejet dans les eaux superficielles :

Zone associée	Règles applicables
Zone I	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 3 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone IV	3) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 4) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 20 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone V	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 25 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s

Différents aléas (glissement de terrain, crue des torrents et ruisseaux torrentiels, ravinement et ruissellement sur versant, inondation en pied de versant) ou contraintes (mesures quantitatives et qualitatives liées à un périmètre de protection de captage) viennent compléter les prescriptions.

Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas possible, ces contraintes / aléas sont à prendre en compte en premier lieu, avant les prescriptions de la zone au sein de laquelle ils se trouvent.

#### UA III-2-3-Electricité

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

#### UA III-2-4-Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement de la fibre optique.

#### UA III-2-5-Déchets

La commune peut faire usage de l'article L 332-15 pour exiger des équipements qu'elle estime nécessaire à l'opération, notamment en ce qui concerne les locaux ou containers destinés à recevoir les déchets.

## CHAPITRE 4 – Dispositions applicables à la zone UB

Il est rappelé que :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRi) de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant;
- la carte des aléas affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur, les chapitres 1 et 2 du présent règlement ;
- Les « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » (présents sur toute la commune) emportent la recommandation des mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? », présenté dans les annexes informatives du PLU (pièce n°6-4).

### UB I - Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Les notions de constructions, usages des sols et activités s'entendent au sens précisé dans le glossaire (ci-joint annexé) : voir les définitions des *destinations* et *sous destinations*.

#### UB I-1-Constructions, usages des sols et activités interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les commerces de gros,
- Les industries et les entrepôts,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement,
- L'aménagement de nouveaux terrains pour le camping ou le caravanning,
- Les garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.

#### UB I-2-Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

- La réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume même si elle ne respecte pas les articles II-1, II-2, II-3 du présent règlement,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de nuisances sonores ou olfactives incompatibles avec l'habitat,
- L'artisanat et le commerce de détails sont autorisés à conditions qu'ils soient compatibles avec l'habitat et sans nuisances pour l'environnement proche,
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte,



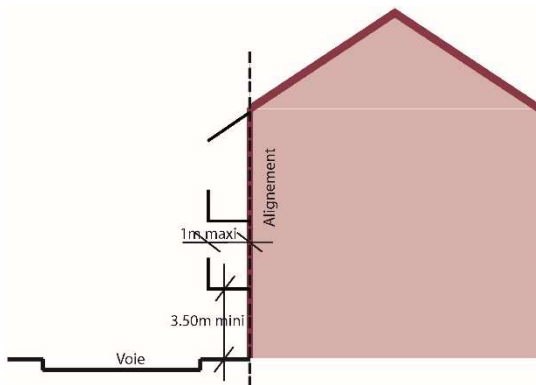
## UB II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UB II-1- Volumétrie et implantation des constructions

#### UB II-1-1-Implantations par rapport aux voies

**1-Champ d'application :** les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

**2-Limite d'application de la règle :** les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-dessous).



Elle s'applique de plein droit aux bassins et piscines.

### 3-Règle :

Le règlement graphique définit des lignes de recul.

Lorsqu'une ligne de recul est indiquée, les constructions doivent être implantées au droit ou en recul de cette ligne.

Lorsque le règlement graphique n'indique aucune ligne, les constructions peuvent s'implanter librement.

### 4-Dispositions particulières

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité, ...) peuvent être admises entre la limite de la voie et la ligne de recul.

#### UB II-1-2-Implantations par rapport aux limites séparatives

**1-Champ d'application :** les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

**2-Limite d'application de la règle :** Dans les cas où la construction ne s'implante pas en limite, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

**3-Règle :**

Sauf indication contraire du plan graphique, les constructions hors bassins et piscines couvertes peuvent s'implanter librement.

Autrement, le règlement graphique définit des linéaires et des secteurs.

Dans ces secteurs et le long de ces linéaires, les constructions hors bassins de piscines et hors annexes d'au plus 6 m<sup>2</sup> d'emprise (annexes dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite), doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D \geq H/2$ , et  $D \geq 4,00$  m)

Cas particulier des bassins de piscine : dans tous les secteurs et le long des linéaires les bassins peuvent s'implanter librement en ménageant un espace minimum d'1 mètre autour de l'équipement.

Schéma : valeur illustrative :

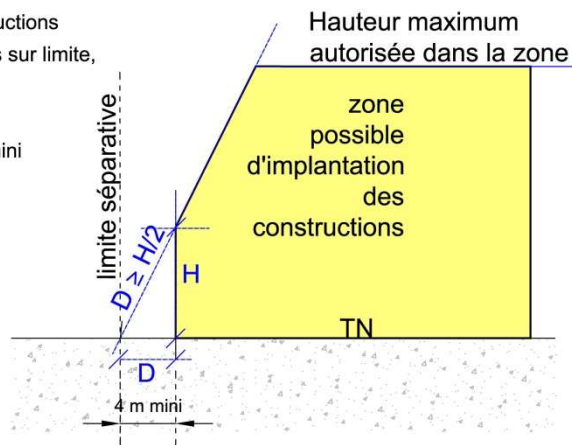
**IMPLANTATION EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne s'implantent pas sur limite,

D = Distance

H = Hauteur

$D \geq H/2$  avec 4m mini

**Cas particulier des constructions sur limite séparative dans ces secteurs :**

Exceptionnellement, la construction sur limite séparative dans ces secteurs est autorisée pour :

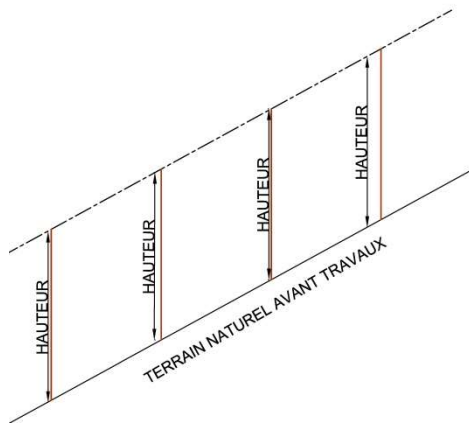
- Une annexe (hors bassin de piscine) d'au plus 6 m<sup>2</sup> d'emprise, dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres sur limite et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite,

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**UB II-1-3-Hauteurs des constructions****1-Définitions**

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

- *Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :*



## **2-Hauteurs maximales**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **16 mètres et R+3+Toit (ou Attique)**  
Dans le cas où un attique couronnerait un bâtiment, celui-ci ne devra comporter qu'un seul niveau.

## **3-Dispositions particulières**

- **Au-dessus des limites fixées**, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- **Dans les secteurs concernés par la carté d'aléas**, la hauteur maximum ci-dessus pourra être augmentée selon les prescriptions du Titre 1, chapitre 2 du présent règlement (par exemple surélévation du premier plancher habitable).
- **Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une construction existante** dont la hauteur maximale est supérieure aux hauteurs autorisées, et afin d'harmoniser les continuités bâties, il pourra être permis un dépassement de ces hauteurs dans une limite de 3,00 mètres maximum.
- **Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas** en cas :
  - de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
  - d'équipement d'intérêt collectif et service public sous réserve que le projet s'intègre dans le tissu urbain dans lequel il s'inscrit ou s'inscrira, et à condition d'être justifié. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, notamment au regard des vues existantes sur le grand paysage.

### **UB II-1-4-Longueur des constructions**

La longueur de chaque construction ne pourra être supérieure à 40 mètres linéaires. Il peut être exigé que les constructions nouvelles ayant un linéaire bâti supérieur à 40 mètres fassent l'objet d'une ou plusieurs césure(s) afin de garantir une meilleure insertion. La césure devra respecter une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## UB II-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UB II-2-1-Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural pour la préservation du cadre bâti traditionnel ou historique de la commune, et en particulier dans le secteur UH, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (non accolées) de moins de 12 m<sup>2</sup> de surface d'emprise.

### UB II-2- 2-Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier des orientations des façades et faîtages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène.

Lorsque le terrain est en pente, il sera privilégié une implantation au plus bas de celle-ci afin que la construction émerge le moins possible de la ligne de crête. De même, la voie d'accès à la construction s'effectuera en priorité à l'aval du terrain et son linéaire sera le plus limité possible.

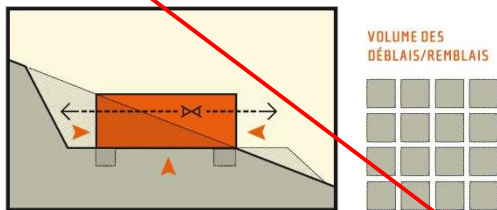
Les déblais, remblais, terrassements et accès internes aux lots nécessaires à la construction doivent être le plus limités possibles.

Le projet est tenu de respecter la topographie générale du terrain avant construction. Ainsi tous les mouvements de terre seront limités à l'assise nécessaire à la construction, ainsi qu'au raccordement

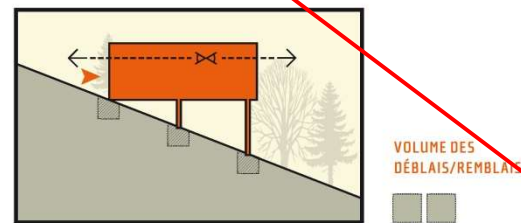
aux abords immédiats de celle-ci. Les pentes supérieures à 30 % pourront être reprofilées par terrassements successifs. Pour des raisons paysagères, les soutènements ainsi créés seront constitués de mur en pierre ou enduit en cohérence avec les constructions avoisinantes.

Il sera recherché la meilleure insertion au site autant pour les vues proches que pour les vues lointaines :

### **DÉPLACER LE TERRAIN** *poser à plat sur un terrassement*

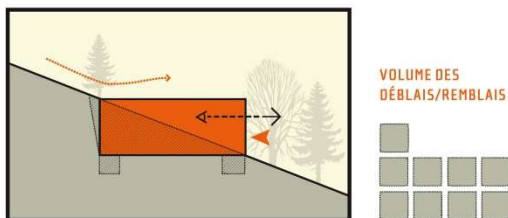


### **SE SURÉLEVER DU SOL** *en porte-à-faux ou perché sur des pilotis*

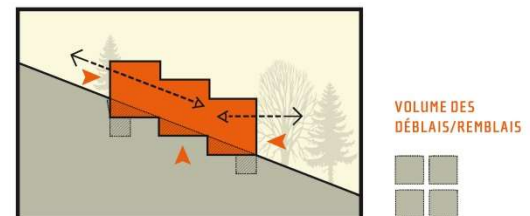


Les 2 premiers exemples sont complètement dissociés du terrain et n'en tiennent pas compte.  
Source : fiches conseils du CAUE : voir document complet pièce n°6-2.3 du dossier de PLU

### **S'ENCASTRER** *s'enterrer, remblai et déblai*



### **ACCOMPAGNER LA PENTE** *en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



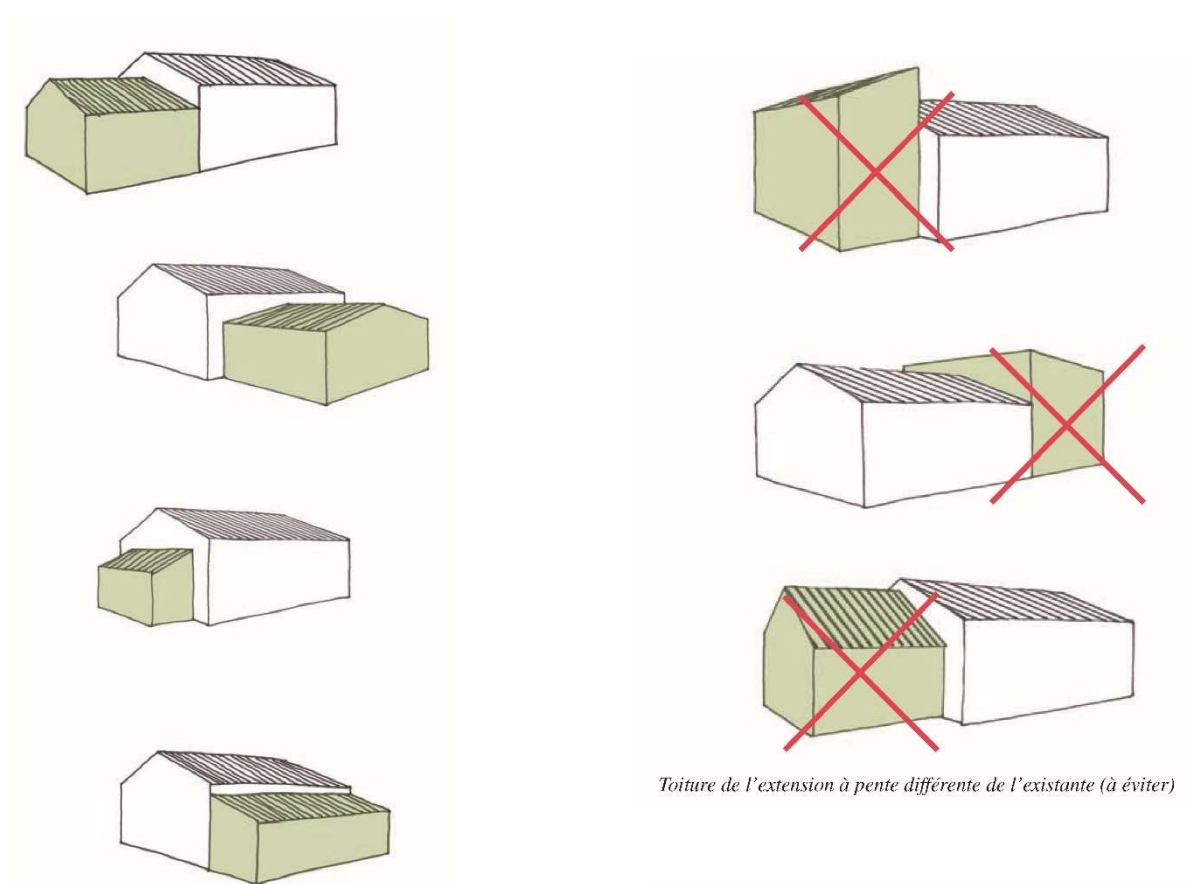
Source : fiches conseils du CAUE : voir document complet pièce n°6-2.3 du dossier de PLU

Les 2 exemples ci-dessus illustrent une adaptation réussie de la construction à la pente du terrain, limitant les déblais / remblais et l'impact dans le paysage.

UB II-2- 3-Extensions et annexes, garages, abris à voitures, ....

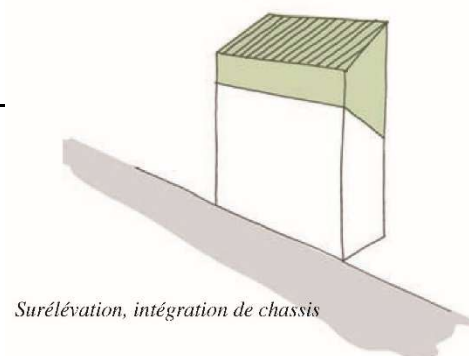
Dans le cas d'une extension modérée, le nouveau corps de bâtiment doit être adossé à la construction existante, c'est-à-dire ne pas dépasser la hauteur de son mur ; sa toiture peut, selon les cas, être parallèle ou perpendiculaire à la toiture existante. En cas d'extension importante par rapport à l'existant, les volumes doivent être organisés en cohérence dans le cadre d'un projet architectural.

Les toitures bâties en extension doivent présenter une pente d'inclinaison identique aux pans de toiture existants ; ces nouvelles toitures doivent avoir une ou deux pentes.



#### UB II-2- 4-Surélévation

Dans le cas d'une surélévation, la nouvelle toiture doit être de forme identique à l'existante ; si la toiture existante présente une pente unique versant exceptionnellement à l'arrière du bâtiment, son sens peut être inversé de façon à ce que ce versant soit dirigé vers la façade principale, qui correspond souvent au côté de la rue.



#### UB II-2- 5-Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

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

Dans le cas de construction à attique, le retrait par rapport au nu de la façade doit être au moins égal à 2m.

Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits.

En cas de fermeture de loggias, le changement de menuiseries (fenêtres et châssis) ou de volets, devra faire l'objet d'un projet permettant de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Les ouvrages techniques disposés en façade devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction. Les ouvrages de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Les antennes et les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Ainsi, les paraboles sont interdites en façade pour des raisons paysagères.

Les pylônes doivent être étudiés de façon à être intégrés dans le paysage.

Le noir et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs aux tons naturels seront privilégiées (brun, marron, gris, beige, ...).

#### UB II-2- 6-toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et partiellement enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les toitures ne sont pas réglementées compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 30% et 50%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas, toitures techniques... Les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures.

En cas de toitures à pans, elle devra comprendre une dépassée d'au moins 50 cm par rapport à la façade (hormis en cas d'implantation sur limite séparative). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (non accolées) de moins de 12 m<sup>2</sup> de surface d'emprise.

Au même titre que les autres, la « 5ème façade » devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. S'ils ne peuvent être



regroupés dans un local technique intégré dans le volume global du bâtiment, il pourra être suggéré des effets architecturaux (déflecteurs, pergolas, ...) ou une double toiture (de type pergola, auvent, ...).

#### UB II-2- 7-Les panneaux solaires :

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

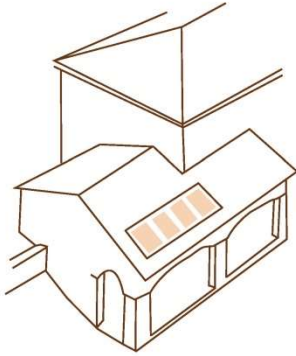
Ainsi, l'implantation des panneaux devra respecter les principes de composition architecturale suivants (liste non exhaustive) :

- Regrouper les panneaux solaires en une seule zone pour une implantation organisée d'une façon harmonieuse,
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades : aligner les capteurs avec les ouvertures existantes en privilégiant une certaine symétrie
- Éviter la pose sur une façade où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents
- Privilégier les implantations en bandeau, en crête ou en bas de toiture selon les cas
- Adapter forme, proportion et position des capteurs
- Respecter l'orientation et la pente de la toiture
- Éviter d'isoler un ensemble solaire : essayer dans la mesure du possible de l'adosser à un élément bâti ou non bâti
- Accepter une perte de rendement pour réaliser une bonne intégration : positionnement vertical, façade moins bien orientée, utilisation de matériaux semi transparents...Et cela surtout en secteur protégé.
- Privilégier les toitures secondaires pour l'implantation
- Privilégier une double fonction pour les capteurs (solaire actif et solaire passif) : l'intégration en brise soleil diminue les apports solaires par les espaces vitrés
- Dans les secteurs protégés : périmètres de monuments historiques, périmètres autour des hameaux anciens protégés et sur les bâtiments du patrimoine bâti protégé, le capteur devra de préférence être intégré dans le plan de la toiture, c'est-à-dire qu'il devra être non saillant par rapport au niveau des tuiles, plutôt qu'en sur imposition, particulièrement en secteur protégé,
- Hors secteurs sauvegardés, en cas d'installation en intégration rendue impossible pour des raisons techniques, la sur imposition sera tolérée, sous réserve que les panneaux soient implantés le plus proche de la toiture et parallèlement à cette dernière,
- Choisir le matériel en fonction du mode de pose choisi : coloris et textures doivent être en accord avec la toiture
- Utiliser les panneaux comme élément « constructif » dans les constructions neuves

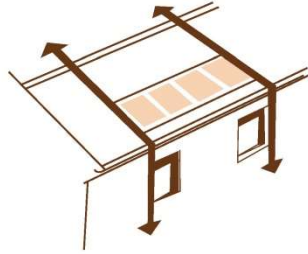


- Éviter la pose sur les toitures 4 pans de petites surfaces.

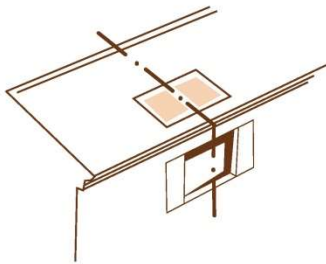
Exemple d'implantations de panneaux :



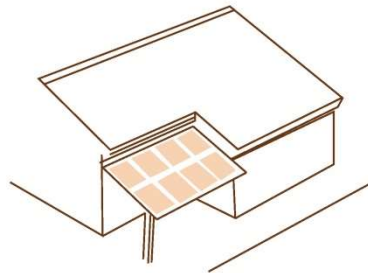
> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale.  
Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.



> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse...)

#### UB II-2- 8--Eléments du patrimoine bâti repérés au règlement graphique du PLU :

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.

Les panneaux solaires et les toitures terrasses sont interdits en cas de réhabilitation d'une construction protégée.

##### UB II-2- 8-1-Constructions identifiées au règlement graphique du PLU

Elles sont soumises au permis de démolir. La démolition ne pourra être autorisée que si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient. Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes générales, maintien des éléments de façades et de toitures, maintien des lucarnes

traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades....

#### UB II-2- 8-2- Conseils :

- Respecter les proportions (environnement immédiat, volumes du bâti, proportions des ouvertures)
- Respecter les hiérarchies des traitements et des formes (de l'ordinaire au plus noble)
- Respecter les matériaux (enduits, encadrements, angles, couverture...)
- 2 approches possibles : restauration et/ou rénovation
- 2 types d'intervention possibles :
  - réhabilitation (matériaux et savoir-faire traditionnels)
  - extension (pas de faux matériaux, pas de mimétisme mais utilisation de matériaux cohérents et juxtaposition franche)
- Il est également rappelé que la Commune est conseillée par un architecte conseil et par un architecte des bâtiments de France (ABF). La Commune soumettra systématiquement à l'architecte conseil et à l'A.B.F. tous les projets relatifs à un élément de son patrimoine bâti à préserver et repéré au règlement graphique.

#### UB II-2- 9-Murs / clôtures

##### Murs :

- Les murs anciens en pierres apparentes (moellons de pierres calcaires et identifiés au document graphique) doivent être conservés ou consolidés. Une ouverture est autorisée par linéaire pour l'accès à des terrains constructibles, uniquement si aucun autre accès n'est envisageable et dans des dimensions minimales strictement nécessaires pour assurer les conditions de sécurité.
- En cas d'opération d'ensemble (permis d'aménager, plusieurs permis de construire, permis de construire de bâtiment d'habitation collectif ou groupé (c'est-à-dire comprenant également une ou plusieurs maisons individuelles)), l'entrée de l'opération ou du projet sera marquée par des murs en pierre apparente (ou d'aspect pierre sèche) comme illustré sur les photos ci-dessous :



##### Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

La hauteur totale du dispositif de clôture (y compris les éventuels soutènements) ne doit pas excéder 2.00 mètres ;

Les éventuelles différences de niveau seront traitées à l'intérieur de la parcelle par un reprofilage du terrain.

En limite avec le domaine public les parties pleines (mur, mur-bahut) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00m. Au-dessus de 1.00 mètre de haut, les dispositifs seront ajourés et de préférence doublés de plantation.

Les clôtures sur les limites séparatives seront réalisées avec des dispositifs perméables pour faciliter le passage de la faune sauvage. Ces dispositifs devront présenter des ouvertures, de 10 cm minimum de haut sur 15 cm minimum de long, ponctuellement aménagées à la base de la clôture.

En cas de réalisation de murs ou murets, ils doivent être traités en matériaux naturels (béton, pierre, ...) soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.

Les canisses et autres systèmes occultant rapportés sur une clôture à claire-voie sont admis seulement dans les cas où une haie aura été plantée et en l'attente du développement de l'écran végétal.

Les murs de clôture en pierre devront être sauvegardés (cf « murs »)

### *UB II-3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

#### UB II-3- 1-Généralités

- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.
- La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les préconisations relatives aux calendriers d'intervention pour les travaux de déboisement sont à respecter en ce qui concerne l'OAP N°5 : CHAPELLE SAINT GERMAIN/PISCINE.

#### UB II-3-2-Haies : Planter des haies libres et diversifiées

Les haies taillées, notamment de cyprès ou de thuyas, sont à éviter, notamment certaines espèces qui présentent un caractère invasif reconnu (Buddleja de David, Robinier faux acacia, Ailant de Chine, Renouée du Japon...).

Végétaux à privilégier : Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en annexe du présent règlement.

#### UB II-3- 3-Quantités requises

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets.
- **25% du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts** (espaces végétalisés) **comprenant au minimum 15% de pleine terre** (calculés par rapport à la surface du tènement foncier support du projet). Ces espaces de pleine terre ne seront pas que des espaces résiduels ou périphériques.
- **Il n'est pas fixé de surface minimum d'espaces verts** (espaces végétalisés) **pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.**

#### UB II-3- 4-Modalités de réalisation

- Les **espaces de pleine terre** comprennent : **les surfaces non imperméabilisées** c'est-à-dire les **surfaces perméables** non bâties et sans sous-sols qui ne sont pas destinées à la circulation automobile et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse végétales.
- Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également :
  - Les aires en stabilisé telles que les cheminements piétons,
  - Les aires de stationnement à condition que la végétation soit majoritaire (>50%) ;
  - Les bassins de rétention des eaux pluviales ;
  - Les toitures et les façades végétalisées.
- En cas d'opération d'ensemble portant sur plusieurs zones, la surface d'espaces verts (espaces végétalisés) nécessaire sera calculée sur chacune des zones et pourra être répartie indépendamment du zonage en fonction du projet d'ensemble.

#### UB II-3- 5-Patrimoine végétal

L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.

- **Les bosquets, haies, ripisylves. Ce sont des ensembles d'éléments végétaux remarquables existants** qui ont été identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique notamment au titre de leur participation à la trame verte urbaine : ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Les arbres devront être conservés sauf en cas de réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

- **Les vergers, jardins et espaces verts** (espaces végétalisés) **correspondant à la protection paysagère à mettre en valeur.** Ces espaces verts non bâtis, entretenus ou plantés d'essences ornementales, constituent des espaces de respiration en cœur d'îlot, dans le tissu urbain dense

ou aux abords d'axes bruyants. Ils participent au maintien des continuités écologiques au sein des bourgs et au verdissement communal.

Ces surfaces vertes (espaces végétalisés) devront être conservées sur au moins 80% de leurs surfaces.

- **Lutte contre la Renouée du Japon :**

Une station de Renouée a été identifiée au centre de la commune (au niveau de la zone humide de la Bourbre).

Il est conseillé de la traiter rapidement pour éviter sa dissémination, notamment lors d'une crue. Cette plante est capable de se disperser très facilement, et de minuscules fragments sont capables de donner naissance à de nouvelles stations très rapidement.

Le moyen de lutte, a minima, est un traitement des parties aériennes uniquement : il s'agira d'effectuer des coupes nettes à la base des tiges, répétées régulièrement au cours de la saison (4 à 6 passages par an). Il ne sera pas réalisé de broyage pour éviter la production de fragments très contaminants, excepté avec du matériel spécifique (broyage couplé à l'aspiration).

D'autres actions de lutte peuvent être envisagées :

- criblage des terres extraites à l'automne si le sol le permet et maintien à l'air libre l'hiver afin de faire pourrir le rhizome (Attention, le rhizome peut descendre très profondément dans le sol),
- pose d'une membrane épaisse à l'endroit même et sur la zone tampon pour empêcher la repousse à la belle saison,
- végétalisation d'espèces arbustives possédant un système racinaire dense (« chevelu racinaire ») telles que le noisetier...
- extraction de la terre contaminée. Dans ce cas, il faut porter attention au devenir de la terre contaminée extraite : l'export en déchetterie conventionnelle est déconseillé car ces dernières ne sont généralement pas équipées pour le traitement de la renouée. L'export de terre contaminée doit se faire préférentiellement en centre agréé.

Toutes les précautions nécessaires devront être prises lors des travaux : ne pas exporter et/ou réutiliser/étaler les terres extraites dans la zone de présence de la plante et dans une zone tampon de 5 m autour de la tâche de renouée (zone de présence potentielle du rhizome).

Une autre solution peut être de laisser sécher les fragments de renouée dans un endroit clos, hors sol (isolation par une bâche plastique épaisse pour éviter le bouturage) ou de les brûler (dans le respect des conditions générales de brûlage des déchets verts).

#### **UB II-4- Stationnement**

##### **UB II-4- 1-Stationnement des véhicules**

###### **UB II-4- 1-1-Généralités**

- 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 normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles peuvent être substitutives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations (la règle la plus contraignante sera retenue). Le principe est la mutualisation et le foisonnement des stationnements dans les programmes mixtes. Dans ce cas, des places extérieures seront positionnées de manière pertinente par rapport aux usages.

- Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

## UB II-4- 1-2-Quantités requises

Destination	Nombre de places
<b>Habitations</b> <b>Hébergements</b>	<p>1 place <u>maximum</u> par logement pour les logements locatifs sociaux.</p> <p>1 place <u>minimum</u> par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres logements sans dépasser 2 places maximum par logement.</p> <p>0,9 place <u>minimum</u> et 1 place <u>maximum</u> pour 3 hébergements pour les résidences universitaires et les hébergements des personnes âgées</p> <p>De plus, 30% des places devront être couvertes (Cette règle ne s'appliquant pas pour les logements locatifs sociaux, les résidences universitaires et les hébergements des personnes âgées).</p>
<b>Restauration</b>	1 place minimum pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
<b>Hébergements hôteliers et touristique</b>	1 place minimum pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Cinéma</b>	1 place maximum pour 3 places de spectateur.
<b>Industries</b>	1 place <u>maximum</u> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Entrepôts</b>	1 place <u>maximum</u> pour 180 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bureaux</b>	1 place <u>maximum</u> pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat et Commerce de détail</b> <b>ET</b> <b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	<p>- En dessous de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement.</p> <p>- Pour les commerces d'une surface de plancher inférieure à 1000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des aires réservées au stationnement ne pourra excéder la surface de plancher du commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</p> <p>- A partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place <u>minimum</u> pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir du 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup> de surface de plancher ; En cas d'ensemble commercial, le nombre de places est calculé à l'échelle de l'ensemble.</p> <p>- Pour les commerces d'une surface de plancher supérieure à 1000m<sup>2</sup> l'emprise au sol des aires réservées au stationnement ne pourra excéder 75% de la surface de plancher du commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</p>

## UB II-4- 1-3-Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées.

#### UB II-4- 1-4-Dispositions particulières

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

#### UB II-4- 2-Stationnement des cycles

##### UB II-4- 2-1-Généralités

- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Pour les réhabilitations ou les extensions de constructions existantes, il n'est pas exigé de règles particulières concernant l'aspect des locaux.
- Pour les constructions neuves à usage d'habitation, les locaux seront couverts et clos et seront soit intégrés aux constructions soit facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

##### UB II-4- 2-2-Quantités requises

- Pour les constructions destinées à l'habitat, aux bureaux, aux commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 1 espace de stationnement pour les cycles d'une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> devra être aménagé. Cette disposition ne s'applique ni aux constructions existantes, ni aux extensions de constructions existantes.
- De plus, il est exigé selon la destination :

Destination	Surfaces requises
<b>Habitations / Hébergements</b>	1,5 m <sup>2</sup> minimum / 65 m <sup>2</sup> de surface de plancher, sans être inférieur, dans la mesure du possible à 1,5 m <sup>2</sup> / logement.
<b>Artisanat et Commerce de détail</b>	- En dessous de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les cycles.
<b>ET</b>	- A partir de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 m <sup>2</sup> <u>minimum</u> par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher à partir du 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	
<b>Cinéma</b>	1 place minimum pour 10 places de spectateur.

**Bureaux**1m<sup>2</sup> minimum par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.UB III – Equipement et réseaux*UB III-1- Desserte par les voies publiques ou privées*

Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

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

UB III-1- 1-Accès

Le nombre des accès véhicules sur les voies publiques pourra être limité à un par voie. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n’être autorisé que sous réserve que l’accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les portails d’accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

UB III-1- 2-Voirie

Voirie nouvelle publique ou privée :

Les voiries nouvelles doivent disposer d’une largeur de chaussée, hors stationnement, d’au moins 3,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 3 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.

Les voies en impasse :

L’aménagement d’une voirie en impasse n’est admis qu’en cas d’impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Dans ce cas, la voirie en impasse devra comporter au moins une aire de retournement.

*UB III-2- Desserte par les réseaux*UB III-2-1 – Alimentation en eau potable

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

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



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

#### UB III-2-2- Assainissement

Les installations intérieures doivent être réalisées en réseaux séparatifs.

##### UB III-2-2-1 - Eaux usées

Eaux domestiques ou assimilées

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » du PLU), toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

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

Il est précisé que les locaux, abris et emplacements des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif seront raccordés au réseau ou dispositif d'assainissement

Eaux usées non domestiques

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

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

##### UB III-2-2-2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.4.2 « Annexes » du PLU).

- 1) La séparation des réseaux «eaux pluviales» et «eaux usées» dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.
- 2) L'aménageur doit privilégier l'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible.
- 3) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer (à justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales) notamment dans les situations suivantes :
  - a. Si la réglementation l'interdit (PPRi, PPRn) ou si l'infiltration est susceptible d'aggraver l'aléa à proximité,
  - b. Si impossibilité manifeste (non aptitude des sols – niveau haut de nappe incompatible) démontrée par l'aménageur (étude de sols à minima) et validée par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales,
  - c. Si la construction se situe dans un périmètre de protection d'un captage d'eau potable, en adéquation avec les prescriptions préfectorales définies dans la DUP ou, à défaut, par l'ARS.

Il sera alors laissée la possibilité de rejeter les eaux pluviales à débit régulé dans un milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau, etc...) en respectant les prescriptions techniques et l'autorisation de rejet de l'autorité compétente (CAPI ou autre).

- 4) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer et de rejeter dans le milieu naturel, il devra le justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales (CAPI). Il sera alors toléré un rejet à débit régulé vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales sous réserve que celui-ci dispose d'une capacité résiduelle suffisante.

Conditions de rejet dans les eaux superficielles :

Zone associée	Règles applicables
Zone I	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 3 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone IV	3) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 4) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 20 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone V	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 25 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s

Différents aléas (glissement de terrain, crue des torrents et ruisseaux torrentiels, ravinement et ruissellement sur versant, inondation en pied de versant) ou contraintes (mesures quantitatives et qualitatives liées à un périmètre de protection de captage) viennent compléter les prescriptions.

Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas possible, ces contraintes / aléas sont à prendre en compte en premier lieu, avant les prescriptions de la zone au sein de laquelle ils se trouvent.

#### UB III-2-3-Electricité

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

#### UB III-2-4-Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement de la fibre optique.

#### UB III-2-5-Déchets

La commune peut faire usage de l'article L 332-15 pour exiger des équipements qu'elle estime nécessaire à l'opération, notamment en ce qui concerne les locaux ou containers destinés à recevoir les déchets.

## CHAPITRE 5 – Dispositions applicables à la zone UC

Il est rappelé que :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRi) de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant;
- la carte des aléas affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur, les chapitres 1 et 2 du présent règlement ;
- Les « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » (présents sur toute la commune) emportent la recommandation des mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? », présenté dans les annexes informatives du PLU (pièce n°6-4).

### UC I - Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Les notions de constructions, usages des sols et activités s'entendent au sens précisé dans le glossaire (ci-joint annexé) : voir les définitions des *destinations* et *sous destinations*.

#### *UC I-1-Constructions, usages des sols et activités interdites :*

Dans toutes les zones, sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les commerces de gros,
- Les industries et les entrepôts,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement,
- L'aménagement de nouveaux terrains pour le camping ou le caravanning,
- Les garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.

Dans la zone UCzh, sont interdites :

- Toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, tout affouillement ou exhaussement de terrain, l'imperméabilisation, l'assèchement et le drainage des sols, les clôtures non perméables compromettant la circulation de la faune, à l'exception des constructions autorisées à l'article I-2.

*UC I-2-Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :*

- La réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume même si elle ne respecte pas les articles II-1, II-2, II-3 du présent règlement,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de nuisances sonores ou olfactives incompatibles avec l'habitat,
- L'artisanat et le commerce de détails sont autorisés à conditions qu'ils soient compatibles avec l'habitat et sans nuisances pour l'environnement proche,
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte.

Dans la zone UCzh, sont autorisées :

- Les constructions et leurs aménagements dans le respect des règles de compensation imposées par le SDAGE RM et la Loi sur l'Eau.

*UC I-3-Mixité fonctionnelle et sociale :*

- Au rez-de-chaussée des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, le changement de destination des locaux actuellement dédiés au commerce n'est autorisé que vers les sous destinations suivantes :
  - Artisanat et commerce de détail compatibles avec l'habitat et sans nuisances pour l'environnement proche,
  - Restauration,
  - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

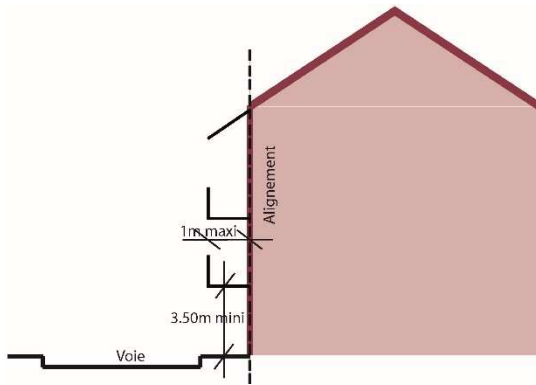
UC II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*UC II-1- Volumétrie et implantation des constructions*

UC II-1-1-Implantations par rapport aux voies

**1-Champ d'application :** *les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.*

**2-Limite d'application de la règle :** *les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-dessous).*



*Elle s'applique de plein droit aux bassins et piscines.*

### **3-Règle :**

Le règlement graphique définit des lignes de recul.

Lorsqu'une ligne de recul est indiquée, les constructions doivent être implantées au droit ou en recul de cette ligne.

Lorsque le règlement graphique n'indique aucune ligne, les constructions peuvent s'implanter librement.

### **4-Dispositions particulières**

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité, ...) peuvent être admises entre la limite de la voie et la ligne de recul.

## **UC II-1-2-Implantations par rapport aux limites séparatives**

**1-Champ d'application :** *les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.*

**2-Limite d'application de la règle :** *Dans les cas où la construction ne s'implante pas en limite, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal de la construction.*

### **3-Règle :**

Sauf indication contraire du plan graphique, les constructions hors bassins et piscines couvertes peuvent s'implanter librement.

Autrement, le règlement graphique définit des linéaires et des secteurs.

Dans ces secteurs et le long de ces linéaires, les constructions hors bassins de piscines et hors annexes d'au plus 6 m<sup>2</sup> d'emprise (annexes dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite), doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D \geq H/2$ , et  $D \geq 4,00$  m)

Cas particulier des bassins de piscine : dans tous les secteurs et le long des linéaires les bassins peuvent s'implanter librement en ménageant un espace minimum d'1 mètre autour de l'équipement.

Schéma : valeur illustrative :

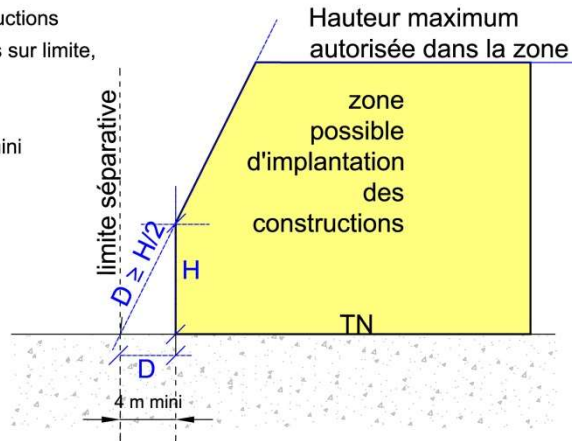
### IMPLANTATION EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne s'implantent pas sur limite,

D = Distance

H = Hauteur

$D \geq H/2$  avec 4m mini



### Cas particulier des constructions sur limite séparative dans ces secteurs :

Exceptionnellement, la construction sur limite séparative dans ces secteurs est autorisée pour :

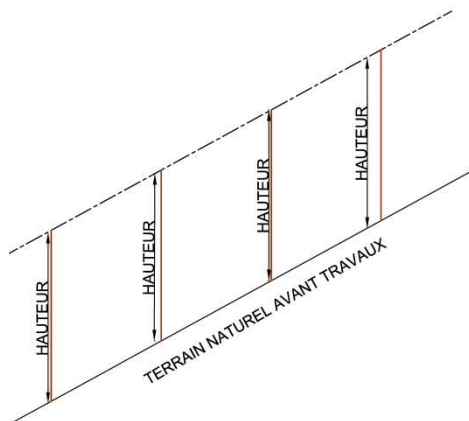
- Une annexe (hors bassin de piscine) d'au plus 6 m<sup>2</sup> d'emprise, dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres sur limite et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite,

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

UC II-1-3-Hauteurs des constructions

### 1-Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.
- Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :



## **2-Hauteurs maximales**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **13 mètres et R+2+Toit (ou Attique)**

Dans le cas où un attique couronnerait un bâtiment, celui-ci ne devra comporter qu'un seul niveau.

## **3-Dispositions particulières**

- **Au-dessus des limites fixées**, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- **Dans les secteurs concernés par la carté d'aléas**, la hauteur maximum ci-dessus pourra être augmentée selon les prescriptions du Titre 1, chapitre 2 du présent règlement (par exemple surélévation du premier plancher habitable).
- **Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une construction existante** dont la hauteur maximale est supérieure aux hauteurs autorisées, et afin d'harmoniser les continuités bâties, il pourra être permis un dépassement de ces hauteurs dans une limite de 3,00 mètres maximum.
- **Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas** en cas :
  - de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
  - d'équipement d'intérêt collectif et service public sous réserve que le projet s'intègre dans le tissu urbain dans lequel il s'inscrit ou s'inscrira, et à condition d'être justifié. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, notamment au regard des vues existantes sur le grand paysage.

### UC II-1-4-Longueur des constructions

La longueur de chaque construction ne pourra être supérieure à 30 mètres linéaires. Il peut être exigé que les constructions nouvelles ayant un linéaire bâti supérieur à 30 mètres fassent l'objet d'une ou plusieurs césure(s) afin de garantir une meilleure insertion. La césure devra respecter une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## **UC II-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### UC II-2- 1-Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural pour la préservation du cadre bâti traditionnel ou historique de la commune, et en particulier dans le secteur UH, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (non accolées) de moins de 12 m<sup>2</sup> de surface d'emprise.

## UC II-2- 2-Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier des orientations des façades et faitages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène.

Lorsque le terrain est en pente, il sera privilégié une implantation au plus bas de celle-ci afin que la construction émerge le moins possible de la ligne de crête. De même, la voie d'accès à la construction s'effectuera en priorité à l'aval du terrain et son linéaire sera le plus limité possible.

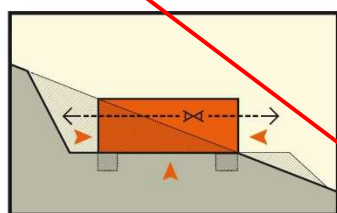
Les déblais, remblais, terrassements et accès internes aux lots nécessaires à la construction doivent être le plus limités possibles.

Le projet est tenu de respecter la topographie générale du terrain avant construction. Ainsi tous les mouvements de terre seront limités à l'assise nécessaire à la construction, ainsi qu'au raccordement aux abords immédiats de celle-ci.

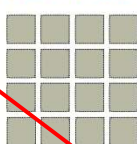
Tous les mouvements de terre seront limités à plus ou moins 1,20m à compter du niveau naturel du terrain avant travaux. Les adaptations mineures devront être motivées, notamment pour permettre la desserte des constructions situées en contre-bas ou en haut de leur voie d'accès. Les pentes supérieures à 30 % pourront être reprofilées par terrassements successifs de 2 mètres minimum de plateforme et dont la différence de niveau n'excèdera pas 1,20m. Pour des raisons paysagères, les soutènements ainsi créés seront constitués de mur en pierre ou enduit en cohérence avec les constructions avoisinantes.

Il sera recherché la meilleure insertion au site autant pour les vues proches que pour les vues lointaines :

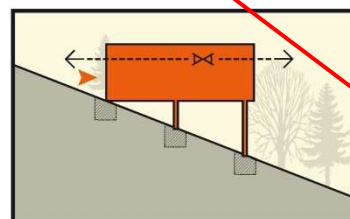
**DÉPLACER LE TERRAIN**  
*poser à plat sur un terrassement*



VOLUME DES  
DÉBLAIS/REMBLAIS



**SE SURÉLEVER DU SOL**  
*en porte-à-faux ou perché sur des pilotis*



VOLUME DES  
DÉBLAIS/REMBLAIS

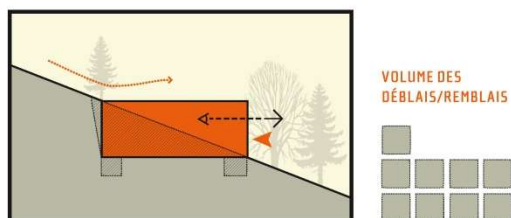




Les 2 premiers exemples sont complètement dissociés du terrain et n'en tiennent pas compte.  
Source : fiches conseils du CAUE : voir document complet pièce n°6.2.3 du dossier de PLU

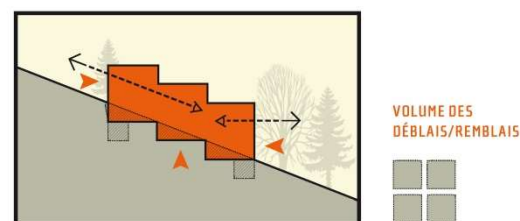
### S'ENCASTRER

*s'enterrer, remblai et déblai*



### ACCOMPAGNER LA PENTE

*en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



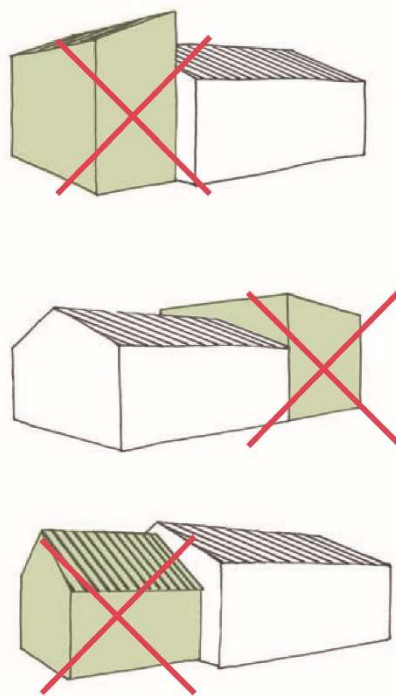
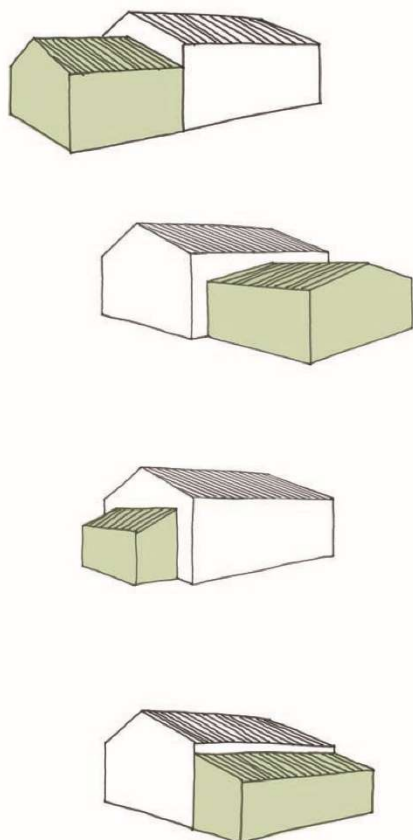
Source : fiches conseils du CAUE : voir document complet pièce n°6.2.3 du dossier de PLU

Les 2 exemples ci-dessus illustrent une adaptation réussie de la construction à la pente du terrain, limitant les déblais / remblais et l'impact dans le paysage.

#### UC II-2- 3-Extensions et annexes, garages, abris à voitures, ...

Dans le cas d'une extension modérée, le nouveau corps de bâtiment doit être adossé à la construction existante, c'est-à-dire ne pas dépasser la hauteur de son mur ; sa toiture peut, selon les cas, être parallèle ou perpendiculaire à la toiture existante. En cas d'extension importante par rapport à l'existant, les volumes doivent être organisés en cohérence dans le cadre d'un projet architectural.

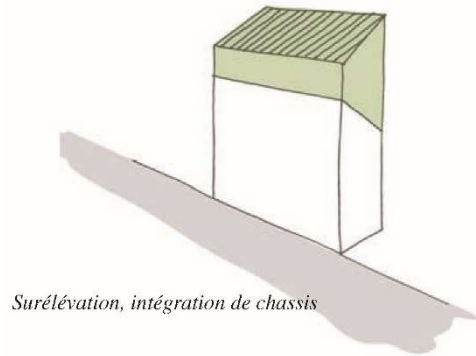
Les toitures bâties en extension doivent présenter une pente d'inclinaison identique aux pans de toiture existants ; ces nouvelles toitures doivent avoir une ou deux pentes.



*Toiture de l'extension à pente différente de l'existante (à éviter)*

## UC II-2- 4-Surélévation

Dans le cas d'une surélévation, la nouvelle toiture doit être de forme identique à l'existante ; si la toiture existante présente une pente unique versant exceptionnellement à l'arrière du bâtiment, son sens peut être inversé de façon à ce que ce versant soit dirigé vers la façade principale, qui correspond souvent au côté de la rue.



## UC II-2- 5-Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

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

Dans le cas de construction à attique, le retrait par rapport au nu de la façade doit être au moins égal à 2m.

Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits.

En cas de fermeture de loggias, le changement de menuiseries (fenêtres et châssis) ou de volets, devra faire l'objet d'un projet permettant de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Les ouvrages techniques disposés en façade devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction. Les ouvrages de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Les antennes et les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Ainsi, les paraboles sont interdites en façade pour des raisons paysagères.

Les pylônes doivent être étudiés de façon à être intégrés dans le paysage.

Le noir et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs aux tons naturels seront privilégiées (brun, marron, gris, beige, ...).

## UC II-2- 6-toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et partiellement enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les toitures ne sont pas réglementées compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 30% et 50%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas, toitures techniques... Les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures.

En cas de toitures à pans, elle devra comprendre une dépassée d'au moins 50 cm par rapport à la façade (hormis en cas d'implantation sur limite séparative). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (non accolées) de moins de 12 m<sup>2</sup> de surface d'emprise.

Au même titre que les autres, la « 5ème façade » devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. S'ils ne peuvent être regroupés dans un local technique intégré dans le volume global du bâtiment, il pourra être suggéré des effets architecturaux (déflecteurs, pergolas, ...) ou une double toiture (de type pergola, auvent, ...).

## UC II-2- 7-Les panneaux solaires :

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

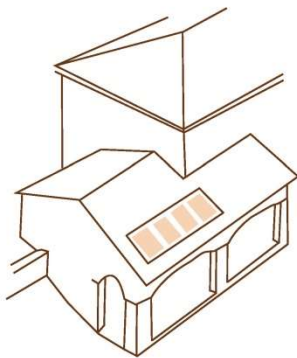
Ainsi, l'implantation des panneaux devra respecter les principes de composition architecturale suivants (liste non exhaustive) :

- Regrouper les panneaux solaires en une seule zone pour une implantation organisée d'une façon harmonieuse,
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades : aligner les capteurs avec les ouvertures existantes en privilégiant une certaine symétrie
- Éviter la pose sur une façade où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents
- Privilégier les implantations en bandeau, en crête ou en bas de toiture selon les cas
- Adapter forme, proportion et position des capteurs
- Respecter l'orientation et la pente de la toiture
- Éviter d'isoler un ensemble solaire : essayer dans la mesure du possible de l'adosser à un élément bâti ou non bâti
- Accepter une perte de rendement pour réaliser une bonne intégration : positionnement vertical, façade moins bien orientée, utilisation de matériaux semi transparents...Et cela

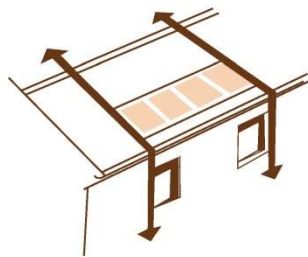
surtout en secteur protégé.

- Privilégier les toitures secondaires pour l'implantation
- Privilégier une double fonction pour les capteurs (solaire actif et solaire passif) : l'intégration en brise soleil diminue les apports solaires par les espaces vitrés
- Dans les secteurs protégés : périmètres de monuments historiques, périmètres autour des hameaux anciens protégés et sur les bâtiments du patrimoine bâti protégé, le capteur devra de préférence être intégré dans le plan de la toiture, c'est-à-dire qu'il devra être non saillant par rapport au niveau des tuiles, plutôt qu'en sur imposition, particulièrement en secteur protégé,
- Hors secteurs sauvegardés, en cas d'installation en intégration rendue impossible pour des raisons techniques, la sur imposition sera tolérée, sous réserve que les panneaux soient implantés le plus proche de la toiture et parallèlement à cette dernière,
- Choisir le matériel en fonction du mode de pose choisi : coloris et textures doivent être en accord avec la toiture
- Utiliser les panneaux comme élément « constructif » dans les constructions neuves
- Éviter la pose sur les toitures 4 pans de petites surfaces

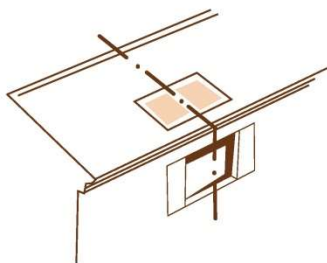
Exemple d'implantations de panneaux :



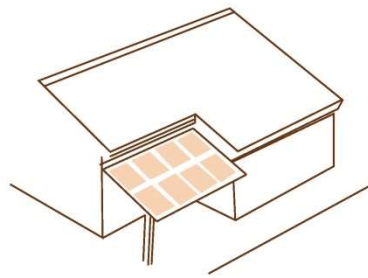
> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale.  
Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.



> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse...)

### UC II-2- 8--Eléments du patrimoine bâti repérés au règlement graphique du PLU :

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.

Les panneaux solaires et les toitures terrasses sont interdits en cas de réhabilitation d'une construction protégée.

UC II-2- 8-1 Toutes les constructions identifiées au règlement graphique du PLU sont soumises au permis de démolir. La démolition ne pourra être autorisée que si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient. Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes générales, maintien des éléments de façades et de toitures, maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades....

### UC II-2- 8-2- Conseils :

- Respecter les proportions (environnement immédiat, volumes du bâti, proportions des ouvertures)
- Respecter les hiérarchies des traitements et des formes (de l'ordinaire au plus noble)
- Respecter les matériaux (enduits, encadrements, angles, couverture...)
- 2 approches possibles : restauration et/ou rénovation
- 2 types d'intervention possibles :
  - réhabilitation (matériaux et savoir-faire traditionnels)
  - extension (pas de faux matériaux, pas de mimétisme mais utilisation de matériaux cohérents et juxtaposition franche)
- Il est également rappelé que la Commune est conseillée par un architecte conseil et par un architecte des bâtiments de France (ABF). La Commune soumettra systématiquement à l'architecte conseil et à l'A.B.F. tous les projets relatifs à un élément de son patrimoine bâti à préserver et repéré au règlement graphique.

### UC II-2- 9-Murs / clôtures

#### Murs :

- Les murs anciens en pierres apparentes (moellons de pierres calcaires et identifiés au document graphique) doivent être conservés ou consolidés. Une ouverture est autorisée par linéaire pour l'accès à des terrains constructibles, uniquement si aucun autre accès n'est envisageable et dans des dimensions minimales strictement nécessaires pour assurer les conditions de sécurité.
- En cas d'opération d'ensemble (permis d'aménager, plusieurs permis de construire, permis de construire de bâtiment d'habitation collectif ou groupé (c'est-à-dire comprenant également une ou plusieurs maisons individuelles)), l'entrée de l'opération ou du projet sera marquée par

des murs en pierre apparente (ou d'aspect pierre sèche) comme illustré sur les photos ci-dessous :



### Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

La hauteur totale du dispositif de clôture (y compris les éventuels soutènements) ne doit pas excéder 2.00 mètres ;

Les éventuelles différences de niveau seront traitées à l'intérieur de la parcelle par un reprofilage du terrain.

En limite avec le domaine public les parties pleines (mur, mur-bahut) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00m. Au-dessus de 1.00 mètre de haut, les dispositifs seront ajourés et de préférence doublés de plantation.

Les clôtures sur les limites séparatives seront réalisées avec des dispositifs perméables pour faciliter le passage de la faune sauvage. Ces dispositifs devront présenter des ouvertures, de 10 cm minimum de haut sur 15 cm minimum de long, ponctuellement aménagées à la base de la clôture.

En cas de réalisation de murs ou murets, ils doivent être traités en matériaux naturels (béton, pierre, ...) soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.

Les canisses et autres systèmes occultant rapportés sur une clôture à claire-voie sont admis seulement dans les cas où une haie aura été plantée et en l'attente du développement de l'écran végétal.

Les murs de clôture en pierre devront être sauvegardés (cf « murs »)

## *UC II-3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

### UC II-3- 1-Généralités

- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.
- La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.



### UC II-3- 2-Haies : Planter des haies libres et diversifiées

Les haies taillées, notamment de cyprès ou de thuyas, sont à éviter, notamment certaines espèces qui présentent un caractère invasif reconnu (Buddleja de David, Robinier faux acacia, Ailant de Chine, Renouée du Japon...).

Végétaux à privilégier : Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en annexe du présent règlement.

### UC II-3- 3-Quantités requises

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets.
- **30% du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts** (espaces végétalisés) **comprenant au minimum 20% de pleine terre** (calculés par rapport à la surface du tènement foncier support du projet). Ces espaces de pleine terre ne seront pas que des espaces résiduels ou périphériques.
- **Il n'est pas fixé de surface minimum d'espaces verts** (espaces végétalisés) **pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.**

### UC II-3- 4-Modalités de réalisation

- Les **espaces de pleine terre** comprennent : **les surfaces non imperméabilisées** c'est-à-dire les **surfaces perméables** non bâties et sans sous-sols qui ne sont pas destinées à la circulation automobile et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse végétales.
- Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également :
  - Les aires en stabilisé telles que les cheminements piétons,
  - Les aires de stationnement à condition que la végétation soit majoritaire (>50%) ;
  - Les bassins de rétention des eaux pluviales ;
  - Les toitures et les façades végétalisées.
- En cas d'opération d'ensemble portant sur plusieurs zones, la surface d'espaces verts (espaces végétalisés) nécessaire sera calculée sur chacune des zones et pourra être répartie indépendamment du zonage en fonction du projet d'ensemble.

### UC II-3- 5-Patrimoine végétal

L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.

- **Dans les espaces boisés classés, ou pour les arbres isolés**, est 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. Sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.
- **Dans les zones humides, en l'absence d'études précises de définition et délimitation des zones humides (méthode pédologique et floristique)**, les utilisations et occupations du sol suivantes sont interdites :
  - Toutes constructions ou installations, autre que celles liées à la mise en valeur

(touristique, pédagogique) ou à l'entretien du milieu,

- Le drainage et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
- Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide,
- L'imperméabilisation des sols.

- **Les bosquets, haies, ripisylves. Ce sont des ensembles d'éléments végétaux remarquables existants** qui ont été identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique notamment au titre de leur participation à la trame verte urbaine : ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Les arbres devront être conservés sauf en cas de réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

- **Les vergers, jardins et espaces verts (espaces végétalisés) correspondant à la protection paysagère à mettre en valeur.** Ces espaces verts non bâtis, entretenus ou plantés d'essences ornementales, constituent des espaces de respiration en cœur d'îlot, dans le tissu urbain dense ou aux abords d'axes bruyants. Ils participent au maintien des continuités écologiques au sein des bourgs et au verdissement communal.

Ces surfaces vertes (espaces végétalisés) devront être conservées sur au moins 80% de leurs surfaces.

- **Lutte contre la Renouée du Japon :**

Une station de Renouée a été identifiée au centre de la commune (au niveau de la zone humide de la Bourbre).

Il est conseillé de la traiter rapidement pour éviter sa dissémination, notamment lors d'une crue. Cette plante est capable de se disperser très facilement, et de minuscules fragments sont capables de donner naissance à de nouvelles stations très rapidement.

Le moyen de lutte, a minima, est un traitement des parties aériennes uniquement : il s'agira d'effectuer des coupes nettes à la base des tiges, répétées régulièrement au cours de la saison (4 à 6 passages par an). Il ne sera pas réalisé de broyage pour éviter la production de fragments très contaminants, excepté avec du matériel spécifique (broyage couplé à l'aspiration).

D'autres actions de lutte peuvent être envisagées :

- criblage des terres extraites à l'automne si le sol le permet et maintien à l'air libre l'hiver afin de faire pourrir le rhizome (Attention, le rhizome peut descendre très profondément dans le sol),
- pose d'une membrane épaisse à l'endroit même et sur la zone tampon pour empêcher la repousse à la belle saison,
- végétalisation d'espèces arbustives possédant un système racinaire dense (« chevelu racinaire ») telles que le noisetier...
- extraction de la terre contaminée. Dans ce cas, il faut porter attention au devenir de la terre contaminée extraite : l'export en déchetterie conventionnelle est déconseillé car ces dernières ne sont généralement pas équipées pour le traitement de la renouée. L'export de terre contaminée doit se faire préférentiellement en centre agréé.

Toutes les précautions nécessaires devront être prises lors des travaux : ne pas exporter et/ou réutiliser/étaier les terres extraites dans la zone de présence de la plante et dans une zone tampon de 5 m autour de la tâche de renouée (zone de présence potentielle du rhizome).



Une autre solution peut être de laisser sécher les fragments de renouée dans un endroit clos, hors sol (isolation par une bâche plastique épaisse pour éviter le bouturage) ou de les brûler (dans le respect des conditions générales de brûlage des déchets verts).

#### UC II-4- Stationnement

##### UC II-4- 1-Stationnement des véhicules

###### UC II-4- 1-1-Généralités

- 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 normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles peuvent être substitutives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations (la règle la plus contraignante sera retenue). Le principe est la mutualisation et le foisonnement des stationnements dans les programmes mixtes. Dans ce cas, des places extérieures seront positionnées de manière pertinente par rapport aux usages.
- Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

###### UC II-4- 1-2-Quantités requises

Destination	Nombre de places
<b>Habitations</b> <b>Hébergements</b>	1 place <u>maximum</u> par logement pour les logements locatifs sociaux. 1 place <u>minimum</u> par tranche de 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres logements sans dépasser 2 places maximum par logement. 0,9 place <u>minimum</u> et 1 place <u>maximum</u> pour 3 hébergements pour les résidences universitaires et les hébergements des personnes âgées De plus, 30% des places devront être couvertes (Cette règle ne s'appliquant pas pour les logements locatifs sociaux, les résidences universitaires et les hébergements des personnes âgées).
<b>Restauration</b>	1 place minimum pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
<b>Hébergements hôteliers et touristique</b>	1 place minimum pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Cinéma</b>	1 place maximum pour 3 places de spectateur.
<b>Industries</b>	1 place <u>maximum</u> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Entrepôts</b>	1 place <u>maximum</u> pour 180 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bureaux</b>	1 place <u>maximum</u> pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Destination	Nombre de places
<b>Artisanat et Commerce de détail</b>  <b>ET</b>  <b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	<p>- En dessous de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement.</p> <p>- Pour les commerces d'une surface de plancher inférieure à 1000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des aires réservées au stationnement ne pourra excéder la surface de plancher du commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</p> <p>- A partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place <u>minimum</u> pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir du 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup> de surface de plancher ; En cas d'ensemble commercial, le nombre de places est calculé à l'échelle de l'ensemble.</p> <p>- Pour les commerces d'une surface de plancher supérieure à 1000m<sup>2</sup> l'emprise au sol des aires réservées au stationnement ne pourra excéder 75% de la surface de plancher du commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</p>

#### UC II-4- 1-3-Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées.

#### UC II-4- 1-4-Dispositions particulières

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

#### UC II-4- 2-Stationnement des cycles

##### UC II-4- 2-1-Généralités

- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Pour les réhabilitations ou les extensions de constructions existantes, il n'est pas exigé de règles particulières concernant l'aspect des locaux.
- Pour les constructions neuves à usage d'habitation, les locaux seront couverts et clos et seront soit intégrés aux constructions soit facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

##### UC II-4- 2-2-Quantités requises

- Pour les constructions destinées à l'habitat, aux bureaux, aux commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 1 espace de stationnement pour les cycles d'une surface

minimum de 5 m<sup>2</sup> devra être aménagé. Cette disposition ne s'applique ni aux constructions existantes, ni aux extensions de constructions existantes.

- De plus, il est exigé selon la destination :

Destination	Surfaces requises
<b>Habitations / Hébergements</b>	1,5 m <sup>2</sup> minimum / 65 m <sup>2</sup> de surface de plancher, sans être inférieur, dans la mesure du possible à 1,5 m <sup>2</sup> / logement.
<b>Artisanat et Commerce de détail</b> <b>ET</b> <b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	- En dessous de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les cycles.  - A partir de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 m <sup>2</sup> <u>minimum</u> par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher à partir du 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Cinéma</b>	1 place minimum pour 10 places de spectateur.
<b>Bureaux</b>	1m <sup>2</sup> minimum par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.

### UC III – Equipement et réseaux

#### UC III-1- Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

#### UC III-1-1-Accès

Le nombre des accès véhicules sur les voies publiques pourra être limité à un par voie. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

#### UC III-1-2-Voirie

Voirie nouvelle publique ou privée :

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 3,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 3 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.

Les voies en impasse :

L'aménagement d'une voirie en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Dans ce cas, la voirie en impasse devra comporter au moins une aire de retournement.

### UC III-2- Desserte par les réseaux

#### UC III-2-1 – Alimentation en eau potable

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

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

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

#### UC III-2-2- Assainissement

Les installations intérieures doivent être réalisées en réseaux séparatifs.

##### UC III-2-2-1 - Eaux usées

Eaux domestiques ou assimilées

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » du PLU), toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

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

Il est précisé que les locaux, abris et emplacements des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif seront raccordés au réseau ou dispositif d'assainissement

Eaux usées non domestiques

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

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

##### UC III-2-2-2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.4.2 « Annexes » du PLU).

- 1) La séparation des réseaux « eaux pluviales » et « eaux usées » dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.
- 2) L'aménageur doit privilégier l'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible.
- 3) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer (à justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales) notamment dans les situations suivantes :
  - a. Si la réglementation l'interdit (PPRi, PPRn) ou si l'infiltration est susceptible d'aggraver l'aléa à proximité,

- b. Si impossibilité manifeste (non aptitude des sols – niveau haut de nappe incompatible) démontrée par l'aménageur (étude de sols à minima) et validée par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales,
- c. Si la construction se situe dans un périmètre de protection d'un captage d'eau potable, en adéquation avec les prescriptions préfectorales définies dans la DUP ou, à défaut, par l'ARS.

Il sera alors laissé la possibilité de rejeter les eaux pluviales à débit régulé dans un milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau, etc...) en respectant les prescriptions techniques et l'autorisation de rejet de l'autorité compétente (CAPI ou autre).

- 4) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer et de rejeter dans le milieu naturel, il devra le justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales (CAPI). Il sera alors toléré un rejet à débit régulé vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales sous réserve que celui-ci dispose d'une capacité résiduelle suffisante.

Conditions de rejet dans les eaux superficielles :

Zone associée	Règles applicables
Zone I	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 3 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone IV	3) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 4) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 20 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone V	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 25 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s

Différents aléas (glissement de terrain, crue des torrents et ruisseaux torrentiels, ravinement et ruissellement sur versant, inondation en pied de versant) ou contraintes (mesures quantitatives et qualitatives liées à un périmètre de protection de captage) viennent compléter les prescriptions.

Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas possible, ces contraintes / aléas sont à prendre en compte en premier lieu, avant les prescriptions de la zone au sein de laquelle ils se trouvent.

#### UC III-2-3-Electricité

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

#### UC III-2-4-Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement de la fibre optique.

#### UC III-2-5-Déchets

La commune peut faire usage de l'article L 332-15 pour exiger des équipements qu'elle estime nécessaire à l'opération, notamment en ce qui concerne les locaux ou containers destinés à recevoir les déchets.

## CHAPITRE 6 – Dispositions applicables à la zone UD

Il est rappelé que :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRi) de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant;
- la carte des aléas affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur, les chapitres 1 et 2 du présent règlement ;
- Les « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » (présents sur toute la commune) emportent la recommandation des mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? », présenté dans les annexes informatives du PLU (pièce n°6-4).

### UD I - Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Les notions de constructions, usages des sols et activités s'entendent au sens précisé dans le glossaire (ci-joint annexé) : voir les définitions des *destinations* et *sous destinations*.

#### UD I-1-Constructions, usages des sols et activités interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les commerces de gros,
- Les industries et les entrepôts,
- Les cinémas,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement,
- L'aménagement de nouveaux terrains pour le camping ou le caravanning,
- Les garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.

Dans la zone UDhr, les constructions et installations destinées au logement sont interdites.

#### UD I-2-Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

- La réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume même si elle ne respecte pas les articles II-1, II-2, II-3 du présent règlement,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de nuisances sonores ou olfactives incompatibles avec l'habitat,
- L'artisanat et le commerce de détails sont autorisés à conditions qu'ils soient compatibles avec l'habitat et sans nuisances pour l'environnement proche,
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte,

Dans la zone UDhr, seules sont autorisées les constructions et installations destinées :

- A l'hébergement,
- A la restauration,
- A l'hébergement hôtelier et touristique,
- Aux bureaux.

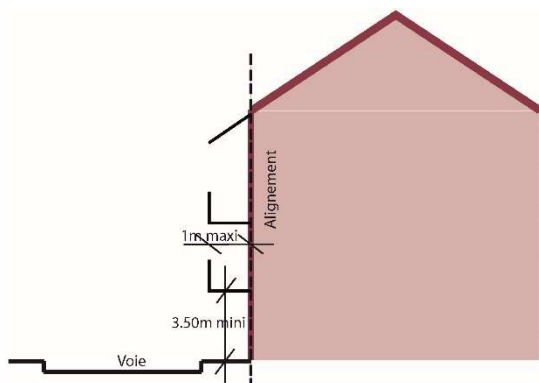
## UD II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UD II-1- Volumétrie et implantation des constructions

#### UD II-1-1-Implantations par rapport aux voies

**1-Champ d'application :** *les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.*

**2-Limite d'application de la règle :** *les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-dessous).*



*Elle s'applique de plein droit aux bassins et piscines.*

### **3-Règle :**

Le règlement graphique définit des lignes de recul.

Lorsqu'une ligne de recul est indiquée, les constructions doivent être implantées au droit ou en recul de cette ligne.

Lorsque le règlement graphique n'indique aucune ligne, les constructions peuvent s'implanter librement.

### **4-Dispositions particulières**

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité, ...) peuvent être admises entre la limite de la voie et la ligne de recul.

## UD II-1-2-Implantations par rapport aux limites séparatives

**1-Champ d'application :** les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

**2-Limite d'application de la règle :** Dans les cas où la construction ne s'implante pas en limite, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

**3-Règle :**

Sauf indication contraire du plan graphique, les constructions hors bassins et piscines couvertes peuvent s'implanter librement.

Autrement, le règlement graphique définit des linéaires et des secteurs.

Dans ces secteurs et le long de ces linéaires, les constructions hors bassins de piscines et hors annexes d'au plus 6 m<sup>2</sup> d'emprise (annexes dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite), doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D \geq H/2$ , et  $D \geq 4,00$  m)

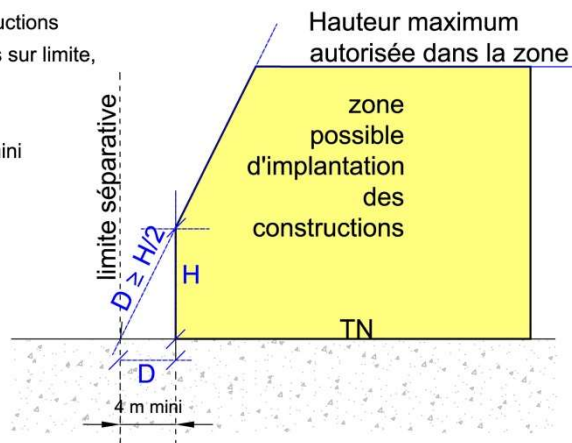
Cas particulier des bassins de piscine : dans tous les secteurs et le long des linéaires les bassins peuvent s'implanter librement en ménageant un espace minimum d'1 mètre autour de l'équipement.

Schéma : valeur illustrative :

**IMPLANTATION EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne s'implantent pas sur limite,

D = Distance  
H = Hauteur  
 $D \geq H/2$  avec 4m mini



**Cas particulier des constructions sur limite séparative dans ces secteurs :**

Exceptionnellement, la construction sur limite séparative dans ces secteurs est autorisée pour :

- Une annexe (hors bassin de piscine) d'au plus 6 m<sup>2</sup> d'emprise, dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres sur limite et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite,

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



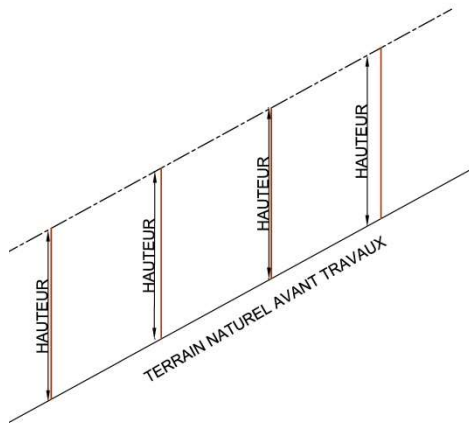
### UD II-1-3-Emprises au sol des constructions :

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 40% de la surface de l'unité foncière du support du permis de construire.

### UD II-1-4-Hauteurs des constructions

#### 1-Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.
- Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :



#### 2-Hauteurs maximales

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres et R+1+Toit (ou Attique)**  
Dans le cas où un attique couronnerait un bâtiment, celui-ci ne devra comporter qu'un seul niveau.

#### 3-Dispositions particulières

- **Au-dessus des limites fixées**, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- **Dans les secteurs concernés par la carté d'aléas**, la hauteur maximum ci-dessus pourra être augmentée selon les prescriptions du Titre 1, chapitre 2 du présent règlement (par exemple surélévation du premier plancher habitable).
- **Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une construction existante** dont la hauteur maximale est supérieure aux hauteurs autorisées, et afin d'harmoniser les continuités bâties, il pourra être permis un dépassement de ces hauteurs dans une limite de 3,00 mètres maximum.
- **Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas** en cas :
  - de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;

- d'équipement d'intérêt collectif et service public sous réserve que le projet s'intègre dans le tissu urbain dans lequel il s'inscrit ou s'inscrira, et à condition d'être justifié. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, notamment au regard des vues existantes sur le grand paysage.

#### UD II-1-5-Longueur des constructions

La longueur de chaque construction ne pourra être supérieure à 20 mètres linéaires. Il peut être exigé que les constructions nouvelles ayant un linéaire bâti supérieur à 20 mètres fassent l'objet d'une ou plusieurs césure(s) afin de garantir une meilleure insertion. La césure devra respecter une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### UD II-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### UD II-2-1-Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural pour la préservation du cadre bâti traditionnel ou historique de la commune, et en particulier dans le secteur UH, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (non accolées) de moins de 12 m<sup>2</sup> de surface d'emprise.

#### UD II-2-2-Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier des orientations des façades et faîtages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène.

Lorsque le terrain est en pente, il sera privilégié une implantation au plus bas de celle-ci afin que la construction émerge le moins possible de la ligne de crête. De même, la voie d'accès à la construction s'effectuera en priorité à l'aval du terrain et son linéaire sera le plus limité possible.

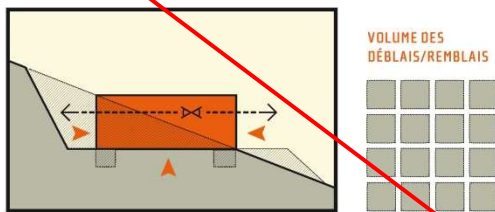
Les déblais, remblais, terrassements et accès internes aux lots nécessaires à la construction doivent être le plus limités possibles.

Le projet est tenu de respecter la topographie générale du terrain avant construction. Ainsi tous les mouvements de terre seront limités à l'assise nécessaire à la construction, ainsi qu'au raccordement aux abords immédiats de celle-ci.

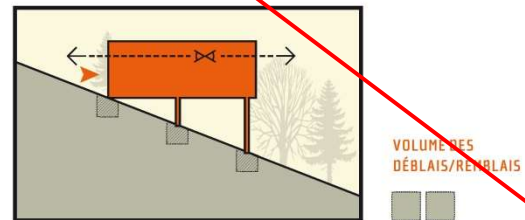
Tous les mouvements de terre seront limités à plus ou moins 1,20m à compter du niveau naturel du terrain avant travaux. Les adaptations mineures devront être motivées, notamment pour permettre la desserte des constructions situées en contre-bas ou en haut de leur voie d'accès. Les pentes supérieures à 30 % pourront être reprofilées par terrassements successifs de 2 mètres minimum de plateforme et dont la différence de niveau n'excèdera pas 1,20m. Pour des raisons paysagères, les soutènements ainsi créés seront constitués de mur en pierre ou enduit en cohérence avec les constructions avoisinantes.

Il sera recherché la meilleure insertion au site autant pour les vues proches que pour les vues lointaines :

### **DÉPLACER LE TERRAIN** *poser à plat sur un terrassement*

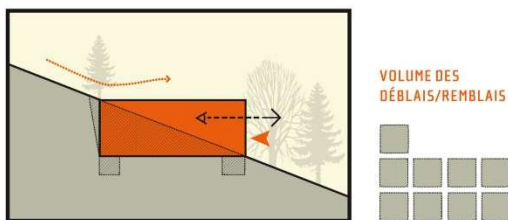


### **SE SURÉLEVER DU SOL** *en porte-à-faux ou perché sur des pilotis*

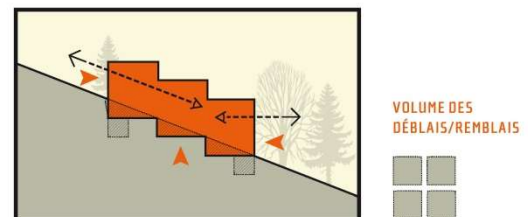


Les 2 premiers exemples sont complètement dissociés du terrain et n'en tiennent pas compte.  
Source : fiches conseils du CAUE : voir document complet pièce n°6.2.3 du dossier de PLU

### **S'ENCASTRER** *s'enterrer, remblai et déblai*



### **ACCOMPAGNER LA PENTE** *en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



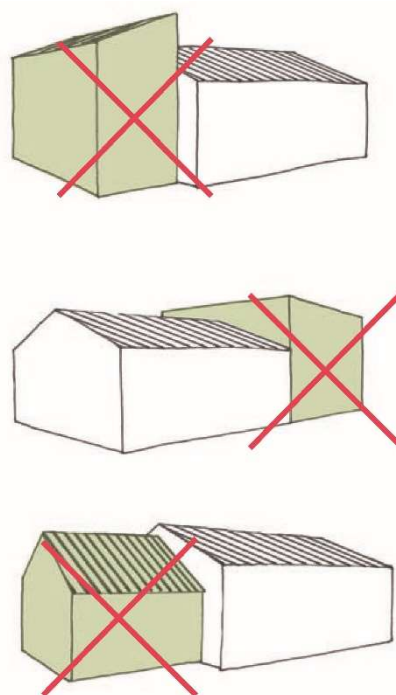
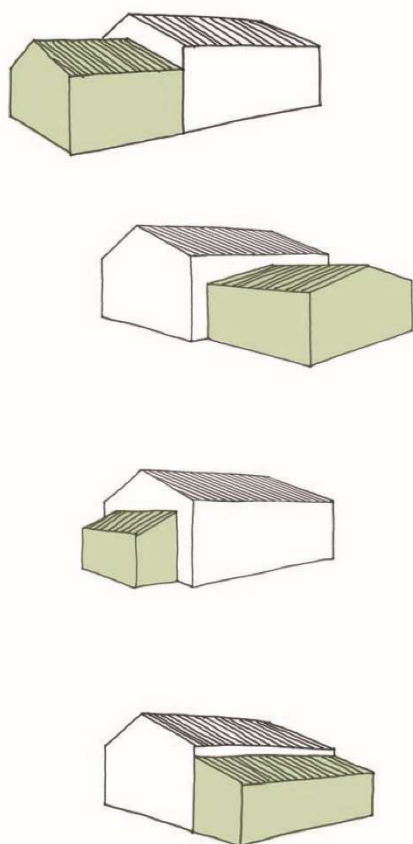
Source : fiches conseils du CAUE : voir document complet pièce n°6.2.3 du dossier de PLU

Les 2 exemples ci-dessus illustrent une adaptation réussie de la construction à la pente du terrain, limitant les déblais / remblais et l'impact dans le paysage.

#### UD II-2-3-Extensions et annexes, garages, abris à voitures, ...

Dans le cas d'une extension modérée, le nouveau corps de bâtiment doit être adossé à la construction existante, c'est-à-dire ne pas dépasser la hauteur de son mur ; sa toiture peut, selon les cas, être parallèle ou perpendiculaire à la toiture existante. En cas d'extension importante par rapport à l'existant, les volumes doivent être organisés en cohérence dans le cadre d'un projet architectural.

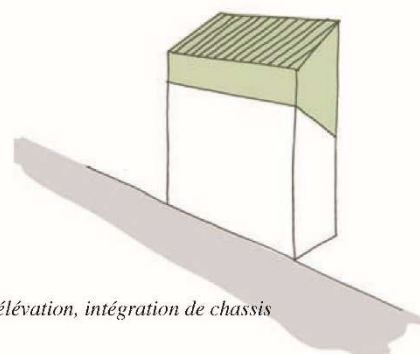
Les toitures bâties en extension doivent présenter une pente d'inclinaison identique aux pans de toiture existants ; ces nouvelles toitures doivent avoir une ou deux pentes.



*Toiture de l'extension à pente différente de l'existante (à éviter)*

#### UD II-2-4-Surélévation

Dans le cas d'une surélévation, la nouvelle toiture doit être de forme identique à l'existante ; si la toiture existante présente une pente unique versant exceptionnellement à l'arrière du bâtiment, son sens peut être inversé de façon à ce que ce versant soit dirigé vers la façade principale, qui correspond souvent au côté de la rue.



*Surélévation, intégration de chassis*

### UD II-2-5-Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

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

Dans le cas de construction à attique, le retrait par rapport au nu de la façade doit être au moins égal à 2m.

Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits.

En cas de fermeture de loggias, le changement de menuiseries (fenêtres et châssis) ou de volets, devra faire l'objet d'un projet permettant de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Les ouvrages techniques disposés en façade devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction. Les ouvrages de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Les antennes et les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Ainsi, les paraboles sont interdites en façade pour des raisons paysagères.

Les pylônes doivent être étudiés de façon à être intégrés dans le paysage.

Le noir et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs aux tons naturels seront privilégiées (brun, marron, gris, beige, ...).

### UD II-2-6-toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et partiellement enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les toitures ne sont pas réglementées compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 30% et 50%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions

annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas, toitures techniques... Les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures.

En cas de toitures à pans, elle devra comprendre une dépassée d'au moins 50 cm par rapport à la façade (hormis en cas d'implantation sur limite séparative). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (non accolées) de moins de 12 m<sup>2</sup> de surface d'emprise.

Au même titre que les autres, la « 5ème façade » devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. S'ils ne peuvent être regroupés dans un local technique intégré dans le volume global du bâtiment, il pourra être suggéré des effets architecturaux (déflecteurs, pergolas, ...) ou une double toiture (de type pergola, auvent, ...).

#### UD II-2-7-Les panneaux solaires :

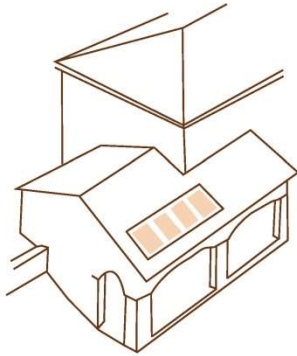
Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

Ainsi, l'implantation des panneaux devra respecter les principes de composition architecturale suivants (liste non exhaustive) :

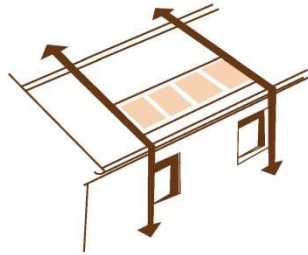
- Regrouper les panneaux solaires en une seule zone pour une implantation organisée d'une façon harmonieuse,
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades : aligner les capteurs avec les ouvertures existantes en privilégiant une certaine symétrie
- Éviter la pose sur une façade où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents
- Privilégier les implantations en bandeau, en crête ou en bas de toiture selon les cas
- Adapter forme, proportion et position des capteurs
- Respecter l'orientation et la pente de la toiture
- Éviter d'isoler un ensemble solaire : essayer dans la mesure du possible de l'adosser à un élément bâti ou non bâti
- Accepter une perte de rendement pour réaliser une bonne intégration : positionnement vertical, façade moins bien orientée, utilisation de matériaux semi transparents...Et cela surtout en secteur protégé.
- Privilégier les toitures secondaires pour l'implantation
- Privilégier une double fonction pour les capteurs (solaire actif et solaire passif) : l'intégration en brise soleil diminue les apports solaires par les espaces vitrés
- Dans les secteurs protégés : périmètres de monuments historiques, périmètres autour des hameaux anciens protégés et sur les bâtiments du patrimoine bâti protégé, le capteur devra de préférence être intégré dans le plan de la toiture, c'est-à-dire qu'il devra être non saillant par rapport au niveau des tuiles, plutôt qu'en sur imposition, particulièrement en secteur protégé,
- Hors secteurs sauvegardés, en cas d'installation en intégration rendue impossible pour des raisons techniques, la sur imposition sera tolérée, sous réserve que les panneaux soient implantés le plus proche de la toiture et parallèlement à cette dernière,

- Choisir le matériel en fonction du mode de pose choisi : coloris et textures doivent être en accord avec la toiture
- Utiliser les panneaux comme élément « constructif » dans les constructions neuves
- Éviter la pose sur les toitures 4 pans de petites surfaces

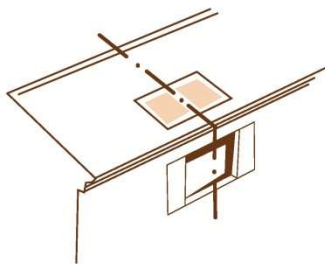
Exemple d'implantations de panneaux :



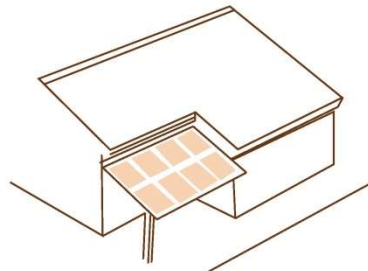
> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale.  
Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.



> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse...)

#### UD II-2-8--Eléments du patrimoine bâti repérés au règlement graphique du PLU :

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.

Les panneaux solaires et les toitures terrasses sont interdits en cas de réhabilitation d'une construction protégée.

UD II-2-8-1-Toutes les constructions identifiées au règlement graphique du PLU sont soumises au permis de démolir. La démolition ne pourra être autorisée que si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient. Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes



générales, maintien des éléments de façades et de toitures, maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades....

#### UD II-2-8-2- Conseils :

- Respecter les proportions (environnement immédiat, volumes du bâti, proportions des ouvertures)
- Respecter les hiérarchies des traitements et des formes (de l'ordinaire au plus noble)
- Respecter les matériaux (enduits, encadrements, angles, couverture...)
- 2 approches possibles : restauration et/ou rénovation
- 2 types d'intervention possibles :
  - réhabilitation (matériaux et savoir-faire traditionnels)
  - extension (pas de faux matériaux, pas de mimétisme mais utilisation de matériaux cohérents et juxtaposition franche)
- Il est également rappelé que la Commune est conseillée par un architecte conseil et par un architecte des bâtiments de France (ABF). La Commune soumettra systématiquement à l'architecte conseil et à l'A.B.F. tous les projets relatifs à un élément de son patrimoine bâti à préserver et repéré au règlement graphique.

#### UD II-2-9-Murs / clôtures

##### Murs :

- Les murs anciens en pierres apparentes (moellons de pierres calcaires et identifiés au document graphique) doivent être conservés ou consolidés. Une ouverture est autorisée par linéaire pour l'accès à des terrains constructibles, uniquement si aucun autre accès n'est envisageable et dans des dimensions minimales strictement nécessaires pour assurer les conditions de sécurité.
- En cas d'opération d'ensemble (permis d'aménager, plusieurs permis de construire, permis de construire de bâtiment d'habitation collectif ou groupé (c'est-à-dire comprenant également une ou plusieurs maisons individuelles)), l'entrée de l'opération ou du projet sera marquée par des murs en pierre apparente (ou d'aspect pierre sèche) comme illustré sur les photos ci-dessous :





Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

La hauteur totale du dispositif de clôture (y compris les éventuels soutènements) ne doit pas excéder 2.00 mètres ;

Les éventuelles différences de niveau seront traitées à l'intérieur de la parcelle par un reprofilage du terrain.

En limite avec le domaine public les parties pleines (mur, mur-bahut) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00m. Au-dessus de 1.00 mètre de haut, les dispositifs seront ajourés et de préférence doublés de plantation.

Les clôtures sur les limites séparatives seront réalisées avec des dispositifs perméables pour faciliter le passage de la faune sauvage. Ces dispositifs devront présenter des ouvertures, de 10 cm minimum de haut sur 15 cm minimum de long, ponctuellement aménagées à la base de la clôture.

En cas de réalisation de murs ou murets, ils doivent être traités en matériaux naturels (béton, pierre, ...) soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.

Les canisses et autres systèmes occultant rapportés sur une clôture à claire-voie sont admis seulement dans les cas où une haie aura été plantée et en l'attente du développement de l'écran végétal.

Les murs de clôture en pierre devront être sauvegardés (cf « murs »)

*UD II-3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

UD II-3-1-Généralités

- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.
- La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

UD II-3-2-Haies : Planter des haies libres et diversifiées

Les haies taillées, notamment de cyprès ou de thuyas, sont à éviter, notamment certaines espèces qui présentent un caractère invasif reconnu (Buddleja de David, Robinier faux acacia, Ailant de Chine, Renouée du Japon...).

Végétaux à privilégier : Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en annexe du présent règlement.

## UD II-3-3-Quantités requises

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets.
- **40% du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts** (espaces végétalisés) **comprenant au minimum 30% de pleine terre** (calculés par rapport à la surface du tènement foncier support du projet). Ces espaces de pleine terre ne seront pas que des espaces résiduels ou périphériques.
- **Il n'est pas fixé de surface minimum d'espaces verts** (espaces végétalisés) **pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.**

## UD II-3-4-Modalités de réalisation

- Les **espaces de pleine terre** comprennent : **les surfaces non imperméabilisées** c'est-à-dire les **surfaces perméables** non bâties et sans sous-sols qui ne sont pas destinées à la circulation automobile et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse végétales.
- Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également :
  - Les aires en stabilisé telles que les cheminements piétons,
  - Les aires de stationnement à condition que la végétation soit majoritaire (>50%) ;
  - Les bassins de rétention des eaux pluviales ;
  - Les toitures et les façades végétalisées.
- En cas d'opération d'ensemble portant sur plusieurs zones, la surface d'espaces verts (espaces végétalisés) nécessaire sera calculée sur chacune des zones et pourra être répartie indépendamment du zonage en fonction du projet d'ensemble.

## UD II-2-5-Patrimoine végétal

L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.

- **Dans les espaces boisés classés, ou pour les arbres isolés,** est 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. Sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.

- **Lutte contre la Renouée du Japon :**

Une station de Renouée a été identifiée au centre de la commune (au niveau de la zone humide de la Bourbre).

Il est conseillé de la traiter rapidement pour éviter sa dissémination, notamment lors d'une crue. Cette plante est capable de se disperser très facilement, et de minuscules fragments sont capables de donner naissance à de nouvelles stations très rapidement.

Le moyen de lutte, a minima, est un traitement des parties aériennes uniquement : il s'agira d'effectuer des coupes nettes à la base des tiges, répétées régulièrement au cours de la saison (4 à 6 passages par an). Il ne sera pas réalisé de broyage pour éviter la production de fragments très contaminants, excepté avec du matériel spécifique (broyage couplé à l'aspiration).

D'autres actions de lutte peuvent être envisagées :

- criblage des terres extraites à l'automne si le sol le permet et maintien à l'air libre l'hiver afin de faire pourrir le rhizome (Attention, le rhizome peut descendre très profondément dans le sol),
- pose d'une membrane épaisse à l'endroit même et sur la zone tampon pour empêcher la repousse à la belle saison,
- végétalisation d'espèces arbustives possédant un système racinaire dense (« chevelu racinaire ») telles que le noisetier...
- extraction de la terre contaminée. Dans ce cas, il faut porter attention au devenir de la terre contaminée extraite : l'export en déchetterie conventionnelle est déconseillé car ces dernières ne sont généralement pas équipées pour le traitement de la renouée. L'export de terre contaminée doit se faire préférentiellement en centre agréé.

Toutes les précautions nécessaires devront être prises lors des travaux : ne pas exporter et/ou réutiliser/étaier les terres extraites dans la zone de présence de la plante et dans une zone tampon de 5 m autour de la tâche de renouée (zone de présence potentielle du rhizome).

Une autre solution peut être de laisser sécher les fragments de renouée dans un endroit clos, hors sol (isolation par une bâche plastique épaisse pour éviter le bouturage) ou de les brûler (dans le respect des conditions générales de brûlage des déchets verts).

#### UD II-4- Stationnement

##### UD II-4-1-Stationnement des véhicules

###### UD II-4-1-1-Généralités

- 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 normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles peuvent être substitutives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations (la règle la plus contraignante sera retenue). Le principe est la mutualisation et le foisonnement des stationnements dans les programmes mixtes. Dans ce cas, des places extérieures seront positionnées de manière pertinente par rapport aux usages.
- Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

## UD II-4-1-2-Quantités requises

Destination	Nombre de places
<b>Habitations</b> <b>Hébergements</b>	<p>1 place <u>maximum</u> par logement pour les logements locatifs sociaux.</p> <p>1 place <u>minimum</u> par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres logements sans dépasser 2 places maximum par logement.</p> <p>0,9 place <u>minimum</u> et 1 place <u>maximum</u> pour 3 hébergements pour les résidences universitaires et les hébergements des personnes âgées</p> <p>De plus, 30% des places devront être couvertes (Cette règle ne s'appliquant pas pour les logements locatifs sociaux, les résidences universitaires et les hébergements des personnes âgées).</p>
<b>Restauration</b>	1 place minimum pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
<b>Hébergements hôteliers et touristique</b>	1 place minimum pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Cinéma</b>	1 place maximum pour 3 places de spectateur.
<b>Industries</b>	1 place <u>maximum</u> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Entrepôts</b>	1 place <u>maximum</u> pour 180 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bureaux</b>	1 place <u>maximum</u> pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat et Commerce de détail</b> <b>ET</b> <b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	<p>- En dessous de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement.</p> <p>- Pour les commerces d'une surface de plancher inférieure à 1000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des aires réservées au stationnement ne pourra excéder la surface de plancher du commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</p> <p>- A partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place <u>minimum</u> pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir du 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup> de surface de plancher ; En cas d'ensemble commercial, le nombre de places est calculé à l'échelle de l'ensemble.</p> <p>- Pour les commerces d'une surface de plancher supérieure à 1000m<sup>2</sup> l'emprise au sol des aires réservées au stationnement ne pourra excéder 75% de la surface de plancher du commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</p>

## UD II-4-1-3-Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées.

## UD II-4-1-4-Dispositions particulières

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

## UD II-4-2-Stationnement des cycles

## UD II-4-2-1-Généralités

- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Pour les réhabilitations ou les extensions de constructions existantes, il n'est pas exigé de règles particulières concernant l'aspect des locaux.
- Pour les constructions neuves à usage d'habitation, les locaux seront couverts et clos et seront soit intégrés aux constructions soit facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

## UD II-4-2-2-Quantités requises

- Pour les constructions destinées à l'habitat, aux bureaux, aux commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 1 espace de stationnement pour les cycles d'une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> devra être aménagé. Cette disposition ne s'applique ni aux constructions existantes, ni aux extensions de constructions existantes.
- De plus, il est exigé selon la destination :

Destination	Surfaces requises
<b>Habitations / Hébergements</b>	1,5 m <sup>2</sup> minimum / 65 m <sup>2</sup> de surface de plancher, sans être inférieur, dans la mesure du possible à 1,5 m <sup>2</sup> / logement.
<b>Artisanat et Commerce de détail</b>	- En dessous de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les cycles.
<b>ET</b>	- A partir de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 m <sup>2</sup> minimum par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher à partir du 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	
<b>Cinéma</b>	1 place minimum pour 10 places de spectateur.
<b>Bureaux</b>	1m <sup>2</sup> minimum par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.

### UD III – Equipement et réseaux

#### UD III-1- Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

##### UD III-1-1-Accès

Le nombre des accès véhicules sur les voies publiques pourra être limité à un par voie. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

##### UD III-1-2-Voirie

Voirie nouvelle publique ou privée :

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 3,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 3 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.

Les voies en impasse :

L'aménagement d'une voirie en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Dans ce cas, la voirie en impasse devra comporter au moins une aire de retournement.

#### UD III-2- Desserte par les réseaux

##### UD III-2-1 – Alimentation en eau potable

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

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

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

## UD III-2-2- Assainissement

Les installations intérieures doivent être réalisées en réseaux séparatifs.

### UD III-2-2-1 - Eaux usées

Eaux domestiques ou assimilées

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » du PLU), toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

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

Il est précisé que les locaux, abris et emplacements des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif seront raccordés au réseau ou dispositif d'assainissement

Eaux usées non domestiques

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

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

### UD III-2-2-2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.4.2 « Annexes » du PLU).

- 1) La séparation des réseaux « eaux pluviales » et « eaux usées » dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.
- 2) L'aménageur doit privilégier l'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible.
- 3) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer (à justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales) notamment dans les situations suivantes :
  - a. Si la réglementation l'interdit (PPRi, PPRn) ou si l'infiltration est susceptible d'aggraver l'aléa à proximité,
  - b. Si impossibilité manifeste (non aptitude des sols – niveau haut de nappe incompatible) démontrée par l'aménageur (étude de sols à minima) et validée par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales,
  - c. Si la construction se situe dans un périmètre de protection d'un captage d'eau potable, en adéquation avec les prescriptions préfectorales définies dans la DUP ou, à défaut, par l'ARS.

Il sera alors laissée la possibilité de rejeter les eaux pluviales à débit régulé dans un milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau, etc...) en respectant les prescriptions techniques et l'autorisation de rejet de l'autorité compétente (CAPI ou autre).

- 4) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer et de rejeter dans le milieu naturel, il devra le justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales (CAPI). Il sera alors toléré un rejet à débit régulé vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales sous réserve que celui-ci dispose d'une capacité résiduelle suffisante.

### Conditions de rejet dans les eaux superficielles :

Zone associée	Règles applicables
Zone I	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 3 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone IV	3) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 4) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 20 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone V	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 25 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s

Différents aléas (glissement de terrain, crue des torrents et ruisseaux torrentiels, ravinement et ruissellement sur versant, inondation en pied de versant) ou contraintes (mesures quantitatives et qualitatives liées à un périmètre de protection de captage) viennent compléter les prescriptions.

Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas possible, ces contraintes / aléas sont à prendre en compte en premier lieu, avant les prescriptions de la zone au sein de laquelle ils se trouvent.

#### UD III-2-3-Electricité

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

#### UD III-2-4-Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement de la fibre optique.

#### UD III-2-5-Déchets

La commune peut faire usage de l'article L 332-15 pour exiger des équipements qu'elle estime nécessaire à l'opération, notamment en ce qui concerne les locaux ou containers destinés à recevoir les déchets.



## CHAPITRE 7 – Dispositions applicables à la zone UH

Il est rappelé que :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRi) de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant;
- la carte des aléas affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur, les chapitres 1 et 2 du présent règlement ;
- Les « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » (présents sur toute la commune) emportent la recommandation des mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? », présenté dans les annexes informatives du PLU (pièce n°6-4).

### UH I - Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Les notions de constructions, usages des sols et activités s'entendent au sens précisé dans le glossaire (ci-joint annexé) : voir les définitions des *destinations* et *sous destinations*.

#### UH I-1-Constructions, usages des sols et activités interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les commerces de gros,
- Les industries et les entrepôts,
- Les cinémas,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement,
- L'aménagement de nouveaux terrains pour le camping ou le caravanning,
- Les garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.

#### UH I-2-Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

- La réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume même si elle ne respecte pas les articles II-1, II-2, II-3 du présent règlement,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de nuisances sonores ou olfactives incompatibles avec l'habitat,
- L'artisanat et le commerce de détails sont autorisés à conditions qu'ils soient compatibles avec l'habitat et sans nuisances pour l'environnement proche,
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte,

**UH I-3-Mixité fonctionnelle et sociale :**

- Au rez-de-chaussée des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, le changement de destination des locaux actuellement dédiés au commerce n'est autorisé que vers les sous destinations suivantes :
- Artisanat et commerce de détail compatibles avec l'habitat et sans nuisances pour l'environnement proche,
- Restauration,
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

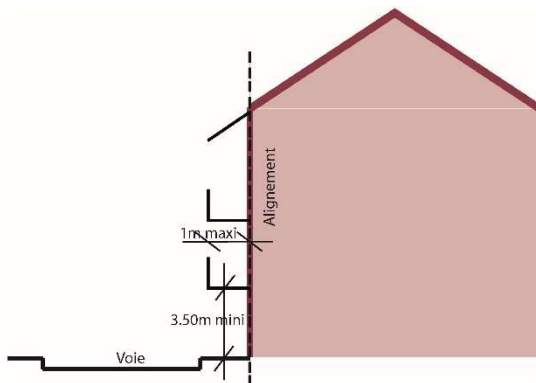
**UH II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**UH II-1- Volumétrie et implantation des constructions**

**UH II-1-1-Implantations par rapport aux voies**

**1-Champ d'application :** les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

**2-Limite d'application de la règle :** les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-dessous).



Elle s'applique de plein droit aux bassins et piscines.

**3-Règle :**

Le règlement graphique définit des lignes d'implantation.

Lorsqu'une ligne d'implantation est indiquée, les constructions doivent être implantées sur cette ligne.

Lorsque le règlement graphique n'indique aucune ligne, les constructions peuvent s'implanter librement.

**4-Dispositions particulières**

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

## UH II-1-2-Implantations par rapport aux limites séparatives

**1-Champ d'application :** les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

**2-Limite d'application de la règle :** Dans les cas où la construction ne s'implante pas en limite, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

**3-Règle :**

Sauf indication contraire du plan graphique, les constructions hors bassins et piscines couvertes peuvent s'implanter librement.

Autrement, le règlement graphique définit des linéaires et des secteurs.

Dans ces secteurs et le long de ces linéaires, les constructions hors bassins de piscines et hors annexes d'au plus 6 m<sup>2</sup> d'emprise (annexes dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite), doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D \geq H/2$ , et  $D \geq 4,00$  m)

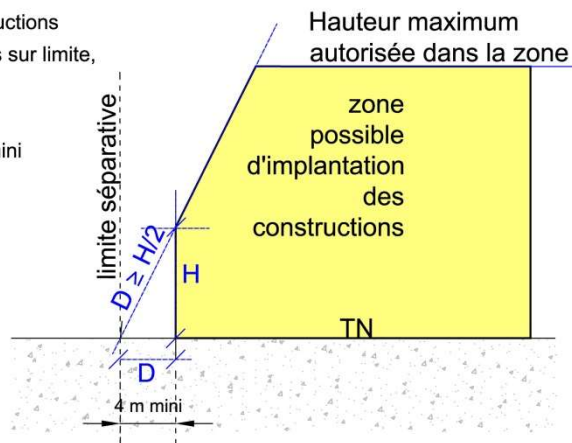
Cas particulier des bassins de piscine : dans tous les secteurs et le long des linéaires les bassins peuvent s'implanter librement en ménageant un espace minimum d'1 mètre autour de l'équipement.

Schéma : valeur illustrative :

**IMPLANTATION EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne s'implantent pas sur limite,

D = Distance  
H = Hauteur  
 $D \geq H/2$  avec 4m mini



**Cas particulier des constructions sur limite séparative dans ces secteurs :**

Exceptionnellement, la construction sur limite séparative dans ces secteurs est autorisée pour :

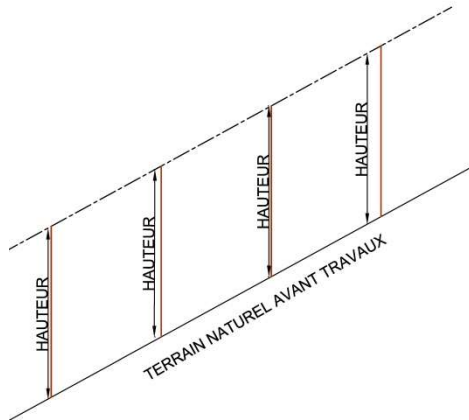
- Une annexe (hors bassin de piscine) d'au plus 6 m<sup>2</sup> d'emprise, dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres sur limite et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite,

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## UH II-1-3-Hauteurs des constructions

**1-Définitions**

- *La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*
- *Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*
- *Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :*

**2-Hauteurs maximales**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres et R+1+Toit (ou Attique)**  
Dans le cas où un attique couronnerait un bâtiment, celui-ci ne devra comporter qu'un seul niveau.

**3-Dispositions particulières**

- **Au-dessus des limites fixées**, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- **Dans les secteurs concernés par la carté d'aléas**, la hauteur maximum ci-dessus pourra être augmentée selon les prescriptions du Titre 1, chapitre 2 du présent règlement (par exemple surélévation du premier plancher habitable).
- **Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une construction existante** dont la hauteur maximale est supérieure aux hauteurs autorisées, et afin d'harmoniser les continuités bâties, il pourra être permis un dépassement de ces hauteurs dans une limite de 3,00 mètres maximum.
- **Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas** en cas :
  - de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
  - d'équipement d'intérêt collectif et service public sous réserve que le projet s'intègre dans le tissu urbain dans lequel il s'inscrit ou s'inscrira, et à condition d'être justifié. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, notamment au regard des vues existantes sur le grand paysage.

*UH II-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*UH II-2-1-Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural pour la préservation du cadre bâti traditionnel ou historique de la commune, et en particulier dans le secteur UH, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (non accolées) de moins de 12 m<sup>2</sup> de surface d'emprise.

Pour toute construction neuve, il est demandé :

- de composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et les matériaux employés en façades.
- de préserver l'intérêt paysager des lieux : vues dominantes sur le patrimoine bâti existant, caractère de lieux et des abords des constructions existantes (petits jardins, petits parcs, vergers...).

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé :

- de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).

UH II-2-2-Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier des orientations des façades et faîtages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène.

Lorsque le terrain est en pente, il sera privilégié une implantation au plus bas de celle-ci afin que la construction émerge le moins possible de la ligne de crête. De même, la voie d'accès à la construction s'effectuera en priorité à l'aval du terrain et son linéaire sera le plus limité possible.

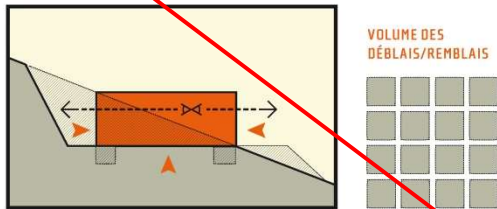
Les déblais, remblais, terrassements et accès internes aux lots nécessaires à la construction doivent être le plus limités possibles.

Le projet est tenu de respecter la topographie générale du terrain avant construction. Ainsi tous les mouvements de terre seront limités à l'assise nécessaire à la construction, ainsi qu'au raccordement aux abords immédiats de celle-ci.

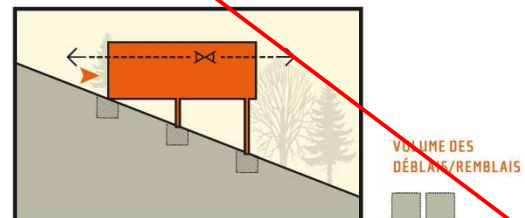
Tous les mouvements de terre seront limités à plus ou moins 1,20m à compter du niveau naturel du terrain avant travaux. Les adaptations mineures devront être motivées, notamment pour permettre la desserte des constructions situées en contre-bas ou en haut de leur voie d'accès. Les pentes supérieures à 30 % pourront être reprofilées par terrassements successifs de 2 mètres minimum de plateforme et dont la différence de niveau n'excèdera pas 1,20m. Pour des raisons paysagères, les soutènements ainsi créés seront constitués de mur en pierre ou enduit en cohérence avec les constructions avoisinantes.

Il sera recherché la meilleure insertion au site autant pour les vues proches que pour les vues lointaines :

### **DÉPLACER LE TERRAIN** *poser à plat sur un terrassement*

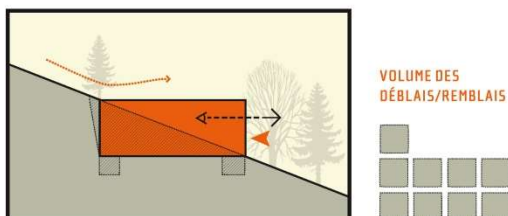


### **SE SURÉLEVER DU SOL** *en porte-à-faux ou perché sur des pilotis*

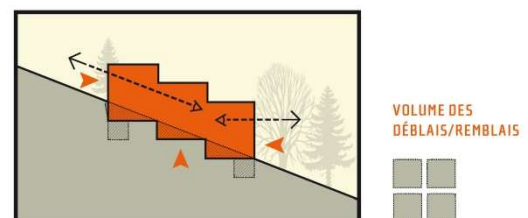


Les 2 premiers exemples sont complètement dissociés du terrain et n'en tiennent pas compte.  
Source : fiches conseils du CAUE : voir document complet pièce n°6-2-3 du dossier de PLU

### **S'ENCASTRER** *s'enterrer, remblai et déblai*



### **ACCOMPAGNER LA PENTE** *en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



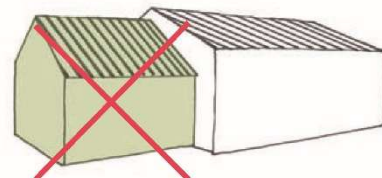
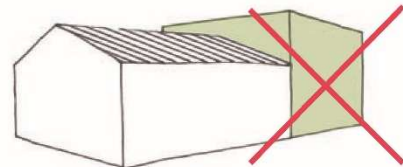
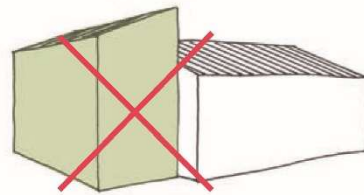
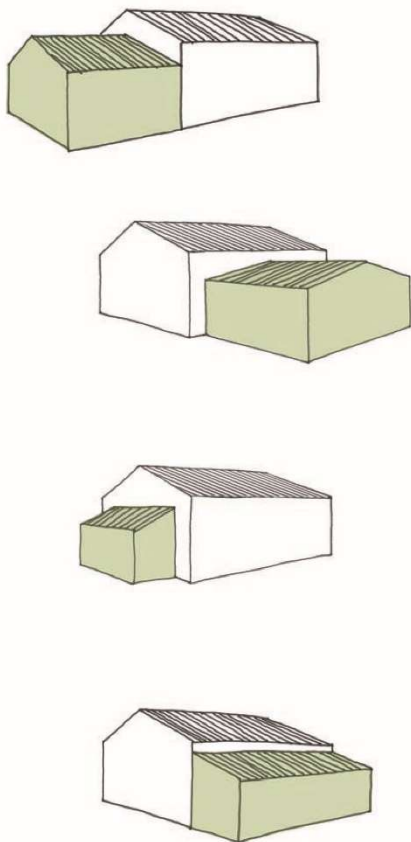
Source : fiches conseils du CAUE : voir document complet pièce n°6-2-3 du dossier de PLU

Les 2 exemples ci-dessus illustrent une adaptation réussie de la construction à la pente du terrain, limitant les déblais / remblais et l'impact dans le paysage.

### UH II-2-3-Extensions et annexes, garages, abris à voitures, ...

Dans le cas d'une extension modérée, le nouveau corps de bâtiment doit être adossé à la construction existante, c'est-à-dire ne pas dépasser la hauteur de son mur ; sa toiture peut, selon les cas, être parallèle ou perpendiculaire à la toiture existante. En cas d'extension importante par rapport à l'existant, les volumes doivent être organisés en cohérence dans le cadre d'un projet architectural.

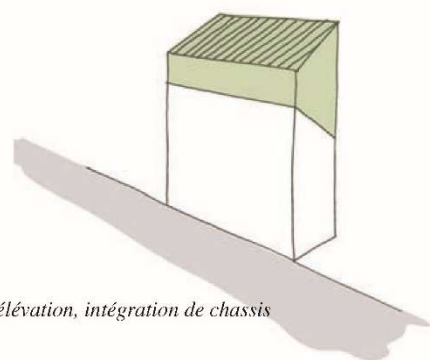
Les toitures bâties en extension doivent présenter une pente d'inclinaison identique aux pans de toiture existants ; ces nouvelles toitures doivent avoir une ou deux pentes.



*Toiture de l'extension à pente différente de l'existante (à éviter)*

### UH II-2-4-Surélévation

Dans le cas d'une surélévation, la nouvelle toiture doit être de forme identique à l'existante ; si la toiture existante présente une pente unique versant exceptionnellement à l'arrière du bâtiment, son sens peut être inversé de façon à ce que ce versant soit dirigé vers la façade principale, qui correspond souvent au côté de la rue.



*Surélévation, intégration de chassis*



## UH II-2-5-Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

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

Dans le cas de construction à attique, le retrait par rapport au nu de la façade doit être au moins égal à 2m.

Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits.

En cas de fermeture de loggias, le changement de menuiseries (fenêtres et châssis) ou de volets, devra faire l'objet d'un projet permettant de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Les ouvrages techniques disposés en façade devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction. Les ouvrages de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Les antennes et les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Ainsi, les paraboles sont interdites en façade pour des raisons paysagères.

Les pylônes doivent être étudiés de façon à être intégrés dans le paysage.

Le noir, le blanc et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs aux tons naturels seront privilégiées (brun, marron, gris, beige, ...).

En cas de réhabilitation :

- Les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.
- En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures (châssis et ouvrants de fenêtres), elles devront faire référence au style (modénature) des menuiseries traditionnelles existantes.
- En cas de réfection totale des menuiseries extérieures (châssis et ouvrants de fenêtres), elles devront :
  - soit faire référence au style (modénature) des menuiseries traditionnelles,
  - soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul vantail en plein cadre).



Dans tous les cas :

- Les bois, bardages et volets apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, peints ou imprégnés soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales.
- Les volets seront à battants ou coulissants. Cependant, les volets roulants seront tolérés, notamment pour la fermeture de certaines ouvertures en rez-de-chaussée, à condition qu'ils soient de couleur s'harmonisant avec l'existant et le contexte bâti.
- Les coffres extérieurs de volets roulants et rideaux métalliques sont autorisés, à condition qu'ils soient dissimulés (intérieur du bâti, intégrés au nu de la façade et dissimulés derrière des lambrequins).

#### UH II-2-6-toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et partiellement enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les toitures ne sont pas réglementées compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

En cas de toitures à pans, elle devra comprendre une dénivelée d'au moins 50 cm par rapport à la façade (hormis en cas d'implantation sur limite séparative). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (non accolées) de moins de 12 m<sup>2</sup> de surface d'emprise.

Au même titre que les autres, la « 5ème façade » devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. S'ils ne peuvent être regroupés dans un local technique intégré dans le volume global du bâtiment, il pourra être suggéré des effets architecturaux (déflecteurs, pergolas, ...) ou une double toiture (de type pergola, auvent, ...).

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 30% et 50%, et l'orientation des faîtages doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, toiture technique, ...

Les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont autorisées en proportion inférieure à 20% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction, si le projet architectural le justifie. Elles doivent employer des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

Les toitures à pan doivent être en tuiles plates de petite dimension et de teinte brun-rouge. Toutefois, l'emploi de l'ardoise de teinte gris clair ou moyen, du cuivre, du zinc patiné peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

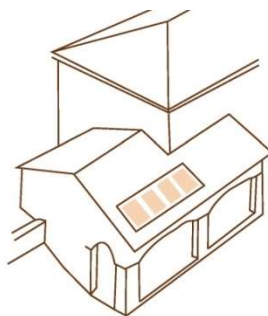
## UH II-2-7-Les panneaux solaires :

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

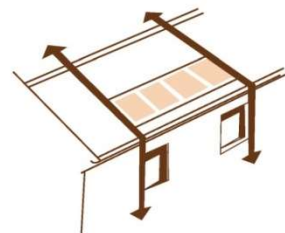
Ainsi, l'implantation des panneaux devra respecter les principes de composition architecturale suivants (liste non exhaustive) :

- Regrouper les panneaux solaires en une seule zone pour une implantation organisée d'une façon harmonieuse,
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades : aligner les capteurs avec les ouvertures existantes en privilégiant une certaine symétrie
- Éviter la pose sur une façade où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents
- Privilégier les implantations en bandeau, en crête ou en bas de toiture selon les cas
- Adapter forme, proportion et position des capteurs
- Respecter l'orientation et la pente de la toiture
- Éviter d'isoler un ensemble solaire : essayer dans la mesure du possible de l'adosser à un élément bâti ou non bâti
- Accepter une perte de rendement pour réaliser une bonne intégration : positionnement vertical, façade moins bien orientée, utilisation de matériaux semi transparents...Et cela surtout en secteur protégé.
- Privilégier les toitures secondaires pour l'implantation
- Privilégier une double fonction pour les capteurs (solaire actif et solaire passif) : l'intégration en brise soleil diminue les apports solaires par les espaces vitrés
- Dans les secteurs protégés : périmètres de monuments historiques, périmètres autour des hameaux anciens protégés et sur les bâtiments du patrimoine bâti protégé, le capteur devra de préférence être intégré dans le plan de la toiture, c'est-à-dire qu'il devra être non saillant par rapport au niveau des tuiles, plutôt qu'en sur imposition, particulièrement en secteur protégé,
- Hors secteurs sauvegardés, en cas d'installation en intégration rendue impossible pour des raisons techniques, la sur imposition sera tolérée, sous réserve que les panneaux soient implantés le plus proche de la toiture et parallèlement à cette dernière,
- Choisir le matériel en fonction du mode de pose choisi : coloris et textures doivent être en accord avec la toiture
- Utiliser les panneaux comme élément « constructif » dans les constructions neuves
- Éviter la pose sur les toitures 4 pans de petites surfaces

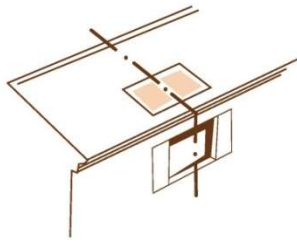
Exemple d'implantations de panneaux :



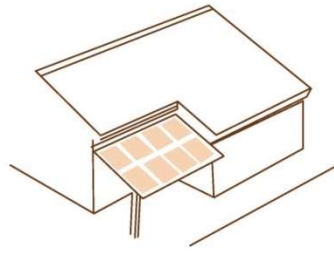
> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.



> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments  
à part entière de la composition  
architecturale (toiture de terrasse...)

#### UH II-2-8--Éléments du patrimoine bâti repérés au règlement graphique du PLU :

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.

Les panneaux solaires et les toitures terrasses sont interdits en cas de réhabilitation d'une construction protégée.

UH II-2-8-1-Toutes les constructions identifiées au règlement graphique du PLU sont soumises au permis de démolir. La démolition ne pourra être autorisée que si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient. Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes générales, maintien des éléments de façades et de toitures, maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades....

#### UH II-2-8-2- Conseils :

- Respecter les proportions (environnement immédiat, volumes du bâti, proportions des ouvertures)
- Respecter les hiérarchies des traitements et des formes (de l'ordinaire au plus noble)
- Respecter les matériaux (enduits, encadrements, angles, couverture...)
- 2 approches possibles : restauration et/ou rénovation
- 2 types d'intervention possibles :
  - réhabilitation (matériaux et savoir-faire traditionnels)
  - extension (pas de faux matériaux, pas de mimétisme mais utilisation de matériaux cohérents et juxtaposition franche)
- Il est également rappelé que la Commune est conseillée par un architecte conseil et par un architecte des bâtiments de France (ABF). La Commune soumettra systématiquement à l'architecte conseil et à l'A.B.F. tous les projets relatifs à un élément de son patrimoine bâti à préserver et repéré au règlement graphique.

## UH II-2-9-Murs / clôtures

Murs :

- Les murs anciens en pierres apparentes (moellons de pierres calcaires et identifiés au document graphique) doivent être conservés ou consolidés. Une ouverture est autorisée par linéaire pour l'accès à des terrains constructibles, uniquement si aucun autre accès n'est envisageable et dans des dimensions minimales strictement nécessaires pour assurer les conditions de sécurité.
- En cas d'opération d'ensemble (permis d'aménager, plusieurs permis de construire, permis de construire de bâtiment d'habitation collectif ou groupé (c'est-à-dire comprenant également une ou plusieurs maisons individuelles)), l'entrée de l'opération ou du projet sera marquée par des murs en pierre apparente (ou d'aspect pierre sèche) comme illustré sur les photos ci-dessous :

Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

La hauteur totale du dispositif de clôture (y compris les éventuels soutènements) ne doit pas excéder 2.00 mètres ;

Les éventuelles différences de niveau seront traitées à l'intérieur de la parcelle par un reprofilage du terrain.

En limite avec le domaine public les parties pleines (mur, mur-bahut) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00m. Au-dessus de 1.00 mètre de haut, les dispositifs seront ajourés et de préférence doublés de plantation.

Les clôtures sur les limites séparatives seront réalisées avec des dispositifs perméables pour faciliter le passage de la faune sauvage. Ces dispositifs devront présenter des ouvertures, de 10 cm minimum de haut sur 15 cm minimum de long, ponctuellement aménagées à la base de la clôture.

En cas de réalisation de murs ou murets, ils doivent être traités en matériaux naturels (béton, pierre, ...) soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60 m peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Dans ce cas, ils doivent être soit en pierres maçonnées, d'une épaisseur minimale de 40 cm, soit revêtus d'un enduit taloché s'harmonisant avec la teinte des façades de la construction, ou bien avec l'environnement bâti.

Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès ; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

Les canisses et autres systèmes occultant rapportés sur une clôture à claire-voie sont admis seulement dans les cas où une haie aura été plantée et en l'attente du développement de l'écran végétal.

Les murs de clôture en pierre devront être sauvegardés (cf « murs »)

### *UH II-3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

#### UH II-3-1-Généralités

- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.
- La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

#### UH II-3-2-Haies : Planter des haies libres et diversifiées

Les haies taillées, notamment de cyprès ou de thuyas, sont à éviter, notamment certaines espèces qui présentent un caractère invasif reconnu (Buddleja de David, Robinier faux acacia, Ailant de Chine, Renouée du Japon...).

Végétaux à privilégier : Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en annexe du présent règlement.

#### UH II-3-3-Quantités requises

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets.

#### UH II-3-4-Patrimoine végétal

L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.

- **Dans les espaces boisés classés, ou pour les arbres isolés,** est 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. Sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.

- **Lutte contre la Renouée du Japon :**

Une station de Renouée a été identifiée au centre de la commune (au niveau de la zone humide de la Bourbre).

Il est conseillé de la traiter rapidement pour éviter sa dissémination, notamment lors d'une crue. Cette plante est capable de se disperser très facilement, et de minuscules fragments sont capables de donner naissance à de nouvelles stations très rapidement.

Le moyen de lutte, a minima, est un traitement des parties aériennes uniquement : il s'agira d'effectuer des coupes nettes à la base des tiges, répétées régulièrement au cours de la saison (4 à 6 passages par an). Il ne sera pas réalisé de broyage pour éviter la production de fragments très contaminants, excepté avec du matériel spécifique (broyage couplé à l'aspiration).

D'autres actions de lutte peuvent être envisagées :

- criblage des terres extraites à l'automne si le sol le permet et maintien à l'air libre l'hiver afin de faire pourrir le rhizome (Attention, le rhizome peut descendre très profondément dans le sol),
- pose d'une membrane épaisse à l'endroit même et sur la zone tampon pour empêcher la repousse à la belle saison,
- végétalisation d'espèces arbustives possédant un système racinaire dense (« chevelu racinaire ») telles que le noisetier...
- extraction de la terre contaminée. Dans ce cas, il faut porter attention au devenir de la terre contaminée extraite : l'export en déchetterie conventionnelle est déconseillé car ces dernières ne sont généralement pas équipées pour le traitement de la renouée. L'export de terre contaminée doit se faire préférentiellement en centre agréé.

Toutes les précautions nécessaires devront être prises lors des travaux : ne pas exporter et/ou réutiliser/étaier les terres extraites dans la zone de présence de la plante et dans une zone tampon de 5 m autour de la tâche de renouée (zone de présence potentielle du rhizome).

Une autre solution peut être de laisser sécher les fragments de renouée dans un endroit clos, hors sol (isolation par une bâche plastique épaisse pour éviter le bouturage) ou de les brûler (dans le respect des conditions générales de brûlage des déchets verts).

#### **UH II-4- Stationnement**

##### **UH II-4- 1-Stationnement des véhicules**

###### **UH II-4- 1-1-Généralités**

- 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 normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles peuvent être substitutives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations (la règle la plus contraignante sera retenue). Le principe est la mutualisation et le foisonnement des

stationnements dans les programmes mixtes. Dans ce cas, des places extérieures seront positionnées de manière pertinente par rapport aux usages.

- Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

#### UH II-4- 1-2-Quantités requises

Destination	Nombre de places
<b>Habitations</b> <b>Hébergements</b>	<p>1 place <u>maximum</u> par logement pour les logements locatifs sociaux.</p> <p>1 place <u>minimum</u> par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres logements sans dépasser 2 places maximum par logement.</p> <p>0,9 place <u>minimum</u> et 1 place <u>maximum</u> pour 3 hébergements pour les résidences universitaires et les hébergements des personnes âgées</p> <p>De plus, 30% des places devront être couvertes (Cette règle ne s'appliquant pas pour les logements locatifs sociaux, les résidences universitaires et les hébergements des personnes âgées).</p>
<b>Restauration</b>	1 place minimum pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
<b>Hébergements hôteliers et touristique</b>	1 place minimum pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Cinéma</b>	1 place maximum pour 3 places de spectateur.
<b>Industries</b>	1 place <u>maximum</u> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Entrepôts</b>	1 place <u>maximum</u> pour 180 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bureaux</b>	1 place <u>maximum</u> pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat et Commerce de détail</b> <b>ET</b> <b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	<p>- En dessous de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement.</p> <p>- Pour les commerces d'une surface de plancher inférieure à 1000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des aires réservées au stationnement ne pourra excéder la surface de plancher du commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</p> <p>- A partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place <u>minimum</u> pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir du 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>- Pour les commerces d'une surface de plancher supérieure à 1000m<sup>2</sup> l'emprise au sol des aires réservées au stationnement ne pourra excéder 75% de la surface de plancher du commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</p>



## UH II-4- 1-3-Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées.

## UH II-4- 1-4-Dispositions particulières

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

## UH II-4- 2-Stationnement des cycles

## UH II-4- 2-1-Généralités

- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Pour les réhabilitations ou les extensions de constructions existantes, il n'est pas exigé de règles particulières concernant l'aspect des locaux.
- Pour les constructions neuves à usage d'habitation, les locaux seront couverts et clos et seront soit intégrés aux constructions soit facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

## UH II-4- 2-2-Quantités requises

- Il est exigé selon la destination :

Destination	Surfaces requises
<b>Habitations / Hébergements</b>	1,5 m <sup>2</sup> minimum / 65 m <sup>2</sup> de surface de plancher, sans être inférieur, dans la mesure du possible à 1,5 m <sup>2</sup> / logement.
<b>Artisanat et Commerce de détail</b> <b>ET</b> <b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	- En dessous de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les cycles.  - A partir de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 m <sup>2</sup> <u>minimum</u> par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher à partir du 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Cinéma</b>	1 place minimum pour 10 places de spectateur.
<b>Bureaux</b>	1m <sup>2</sup> minimum par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.



### UH III – Equipement et réseaux

#### UH III-1- Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

#### UH III-1- 1-Accès

Le nombre des accès véhicules sur les voies publiques pourra être limité à un par voie. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

#### UH III-1- 2-Voirie

Voirie nouvelle publique ou privée :

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 3,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 3 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.

Les voies en impasse :

L'aménagement d'une voirie en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Dans ce cas, la voirie en impasse devra comporter au moins une aire de retournement.

#### UH III-2- Desserte par les réseaux

#### UH III-2-1 – Alimentation en eau potable

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

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

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

## UH III-2-2- Assainissement

Les installations intérieures doivent être réalisées en réseaux séparatifs.

### UH III-2-2-1 - Eaux usées

Eaux domestiques ou assimilées

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » du PLU), toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

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

Il est précisé que les locaux, abris et emplacements des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif seront raccordés au réseau ou dispositif d'assainissement

Eaux usées non domestiques

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

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

### UH III-2-2-2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.4.2 « Annexes » du PLU).

- 1) La séparation des réseaux « eaux pluviales » et « eaux usées » dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.
- 2) L'aménageur doit privilégier l'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible.
- 3) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer (à justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales) notamment dans les situations suivantes :
  - a. Si la réglementation l'interdit (PPRi, PPRn) ou si l'infiltration est susceptible d'aggraver l'aléa à proximité,
  - b. Si impossibilité manifeste (non aptitude des sols – niveau haut de nappe incompatible) démontrée par l'aménageur (étude de sols à minima) et validée par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales,
  - c. Si la construction se situe dans un périmètre de protection d'un captage d'eau potable, en adéquation avec les prescriptions préfectorales définies dans la DUP ou, à défaut, par l'ARS.

Il sera alors laissé la possibilité de rejeter les eaux pluviales à débit régulé dans un milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau, etc...) en respectant les prescriptions techniques et l'autorisation de rejet de l'autorité compétente (CAPI ou autre).

- 4) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer et de rejeter dans le milieu naturel, il devra le justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales (CAPI). Il sera alors toléré un rejet à débit régulé vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales sous réserve que celui-ci dispose d'une capacité résiduelle suffisante.

Conditions de rejet dans les eaux superficielles :

Zone associée	Règles applicables
Zone I	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 3 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone IV	3) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 4) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 20 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone V	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 25 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s

Différents aléas (glissement de terrain, crue des torrents et ruisseaux torrentiels, ravinement et ruissellement sur versant, inondation en pied de versant) ou contraintes (mesures quantitatives et qualitatives liées à un périmètre de protection de captage) viennent compléter les prescriptions. Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas possible, ces contraintes / aléas sont à prendre en compte en premier lieu, avant les prescriptions de la zone au sein de laquelle ils se trouvent.

#### UH III-2-3-Electricité

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

#### UH III-2-4-Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement de la fibre optique.

#### UH III-2-5-Déchets

La commune peut faire usage de l'article L 332-15 pour exiger des équipements qu'elle estime nécessaire à l'opération, notamment en ce qui concerne les locaux ou containers destinés à recevoir les déchets.

## CHAPITRE 8 – Dispositions applicables à la zone UE

Il est rappelé que :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRi) de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant;
- la carte des aléas affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur, les chapitres 1 et 2 du présent règlement ;
- Les « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » (présents sur toute la commune) emportent la recommandation des mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? », présenté dans les annexes informatives du PLU (pièce n°6-4).

### UE I - Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Les notions de constructions, usages des sols et activités s'entendent au sens précisé dans le glossaire (ci-joint annexé) : voir les définitions des *destinations* et *sous destinations*.

#### UE I-1-Constructions, usages des sols et activités interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les habitations,
- Les commerces de gros,
- Les hébergements hôteliers et touristiques,
- Les industries et les entrepôts,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,

Dans la zone UEco :

- Les clôtures non perméables compromettant la circulation de la faune sont interdites ainsi que la destruction de boisements et haies.

#### UE I-2-Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

- La réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume même si elle ne respecte pas les articles II-1, II-2, II-3 du présent règlement,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de nuisances sonores ou olfactives incompatibles avec les constructions autorisées dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte.

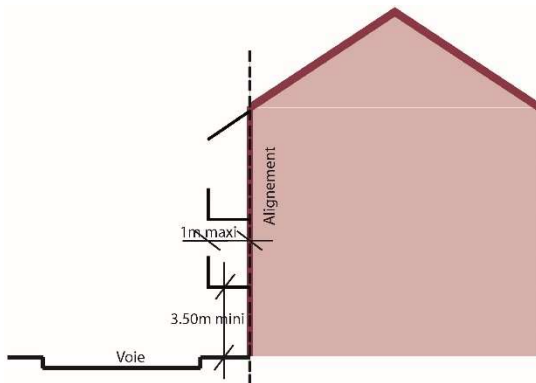
## UE II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UE II-1- Volumétrie et implantation des constructions

#### UE II-1-1-Implantations par rapport aux voies

**1-Champ d'application :** *les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.*

**2-Limite d'application de la règle :** *les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-dessous).*



*Elle s'applique de plein droit aux bassins et piscines.*

#### **3-Règle :**

Le règlement graphique définit des lignes de recul.

Lorsqu'une ligne de recul est indiquée, les constructions doivent être implantées au droit ou en recul de cette ligne.

Lorsque le règlement graphique n'indique aucune ligne, les constructions peuvent s'implanter librement.

#### **4-Dispositions particulières**

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité, ...) peuvent être admises entre la limite de la voie et la ligne de recul.

## UE II-1-2-Implantations par rapport aux limites séparatives

**1-Champ d'application :** les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

**2-Limite d'application de la règle :** Dans les cas où la construction ne s'implante pas en limite, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

### 3-Règle :

Sauf indication contraire du plan graphique, les constructions peuvent s'implanter librement.

Autrement, le règlement graphique définit des linéaires et des secteurs.

Dans ces secteurs et le long de ces linéaires, les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D \geq H/2$ , et  $D \geq 4,00$  m)

Schéma : valeur illustrative :

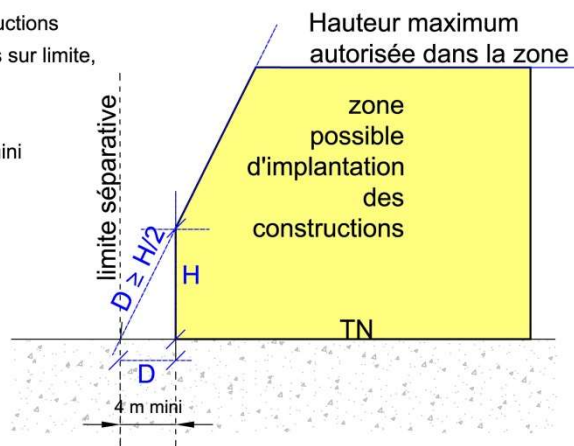
#### IMPLANTATION EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne s'implantent pas sur limite,

D = Distance

H = Hauteur

$D \geq H/2$  avec 4m mini

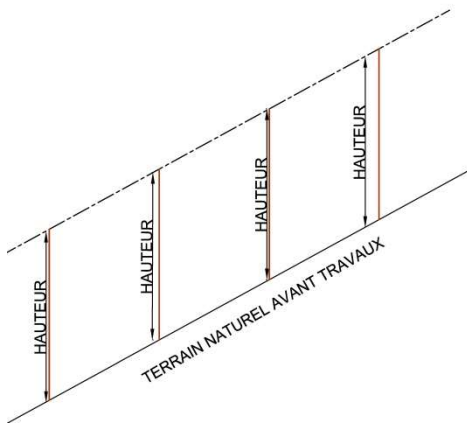


Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## UE II-1-3-Hauteurs des constructions

### 1-Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.
- Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :



### 2-Hauteurs maximales

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **19 mètres**.

### 3-Dispositions particulières

- **Au-dessus des limites fixées**, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- **Dans les secteurs concernés par la carté d'aléas**, la hauteur maximum ci-dessus pourra être augmentée selon les prescriptions du Titre 1, chapitre 2 du présent règlement (par exemple surélévation du premier plancher habitable).
- **Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une construction existante** dont la hauteur maximale est supérieure aux hauteurs autorisées, et afin d'harmoniser les continuités bâties, il pourra être permis un dépassement de ces hauteurs dans une limite de 3,00 mètres maximum.
- **Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas** en cas :
  - de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
  - d'équipement d'intérêt collectif et service public sous réserve que le projet s'intègre dans le tissu urbain dans lequel il s'inscrit ou s'inscrira, et à condition d'être justifié. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, notamment au regard des vues existantes sur le grand paysage.

#### UE II-1-4-Longueur des constructions

La longueur de chaque construction ne devra pas constituer un linéaire trop imposant. Il peut être exigé que les constructions nouvelles fassent l'objet d'une ou plusieurs césure(s) afin de garantir une meilleure insertion et ainsi éviter un linéaire bâti trop important. La césure devra respecter une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### UE II-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

##### UE II-2-1-Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier des orientations des façades et faîtages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène.

Lorsque le terrain est en pente, il sera privilégié une implantation au plus bas de celle-ci afin que la construction émerge le moins possible de la ligne de crête. De même, la voie d'accès à la construction s'effectuera en priorité à l'aval du terrain et son linéaire sera le plus limité possible.

Les déblais, remblais, terrassements et accès internes aux lots nécessaires à la construction doivent être le plus limités possibles.

##### UE II-2-2-Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits.

Les ouvrages techniques disposés en façade devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction.

Le noir et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs aux tons naturels seront privilégiées (brun, marron, gris, beige, ...).



### UE II-2-3-toitures

Les toitures ne sont pas réglementées compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

### *UE II-3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

#### UE II-3- 1-Généralités

- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.
- La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

#### UE II-3- 2-Haies : Planter des haies libres et diversifiées

Les haies taillées, notamment de cyprès ou de thuyas, sont à éviter, notamment certaines espèces qui présentent un caractère invasif reconnu (Buddleja de David, Robinier faux acacia, Ailant de Chine, Renouée du Japon...).

Végétaux à privilégier : Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en annexe du présent règlement.

#### UE II-3- 3-Quantités requises

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets.

#### UE II-3- 4-Patrimoine végétal

L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.

- **Dans les espaces boisés classés, ou pour les arbres isolés,** est 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. Sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.

- **Lutte contre la Renouée du Japon :**

Une station de Renouée a été identifiée au centre de la commune (au niveau de la zone humide de la Bourbre).

Il est conseillé de la traiter rapidement pour éviter sa dissémination, notamment lors d'une crue. Cette plante est capable de se disperser très facilement, et de minuscules fragments sont capables de donner naissance à de nouvelles stations très rapidement.

Le moyen de lutte, a minima, est un traitement des parties aériennes uniquement : il s'agira d'effectuer des coupes nettes à la base des tiges, répétées régulièrement au cours de la saison (4 à 6 passages par an). Il ne sera pas réalisé de broyage pour éviter la production de fragments très contaminants, excepté avec du matériel spécifique (broyage couplé à l'aspiration).

D'autres actions de lutte peuvent être envisagées :

- criblage des terres extraites à l'automne si le sol le permet et maintien à l'air libre l'hiver afin de faire pourrir le rhizome (Attention, le rhizome peut descendre très profondément dans le sol),
- pose d'une membrane épaisse à l'endroit même et sur la zone tampon pour empêcher la repousse à la belle saison,
- végétalisation d'espèces arbustives possédant un système racinaire dense (« chevelu racinaire ») telles que le noisetier...
- extraction de la terre contaminée. Dans ce cas, il faut porter attention au devenir de la terre contaminée extraite : l'export en déchetterie conventionnelle est déconseillé car ces dernières ne sont généralement pas équipées pour le traitement de la renouée. L'export de terre contaminée doit se faire préférentiellement en centre agréé.

Toutes les précautions nécessaires devront être prises lors des travaux : ne pas exporter et/ou réutiliser/étaier les terres extraites dans la zone de présence de la plante et dans une zone tampon de 5 m autour de la tâche de renouée (zone de présence potentielle du rhizome).

Une autre solution peut être de laisser sécher les fragments de renouée dans un endroit clos, hors sol (isolation par une bâche plastique épaisse pour éviter le bouturage) ou de les brûler (dans le respect des conditions générales de brûlage des déchets verts).

#### **UE II-4- Stationnement**

##### **UE II-4-1-Stationnement des véhicules**

###### **UE II-4-1-1-Généralités**

- 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 normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles peuvent être substitutives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations (la règle la plus contraignante sera retenue). Le principe est la mutualisation et le foisonnement des stationnements dans les programmes mixtes. Dans ce cas, des places extérieures seront positionnées de manière pertinente par rapport aux usages.
- Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.

- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

## UE II-4-1-2-Quantités requises

Destination	Nombre de places
Restauration	1 place minimum pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
Cinéma	1 place maximum pour 3 places de spectateur.
Bureaux	1 place <u>maximum</u> pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat et Commerce de détail ET Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>- En dessous de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement.</p> <p>- Pour les commerces d'une surface de plancher inférieure à 1000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des aires réservées au stationnement ne pourra excéder la surface de plancher du commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</p> <p>- A partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place <u>minimum</u> pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir du 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup> de surface de plancher ; En cas d'ensemble commercial, le nombre de places est calculé à l'échelle de l'ensemble.</p> <p>- Pour les commerces d'une surface de plancher supérieure à 1000m<sup>2</sup> l'emprise au sol des aires réservées au stationnement ne pourra excéder 75% de la surface de plancher du commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</p>

## UE II-4-1-3-Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées.

## UE II-4-2-Stationnement des cycles

## UE II-4-2-1-Généralités

- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Pour les réhabilitations ou les extensions de constructions existantes, il n'est pas exigé de règles particulières concernant l'aspect des locaux.
- Pour les constructions neuves à usage d'habitation, les locaux seront couverts et clos et seront soit intégrés aux constructions soit facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

## UE II-4-2-2-Quantités requises

- Pour les constructions destinées à l'habitat, aux bureaux ou aux commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 1 espace de stationnement pour les cycles d'une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> devra être aménagé. Cette disposition ne s'applique ni aux constructions existantes, ni aux extensions de constructions existantes.
- De plus, il est exigé selon la destination :

Destination	Surfaces requises
Artisanat et Commerce de détail ET Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En dessous de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les cycles.</li> <li>- A partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 m<sup>2</sup> <u>minimum</u> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir du 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
Cinéma	1 place minimum pour 10 places de spectateur.
Bureaux	1m <sup>2</sup> minimum par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.

## UE III – Equipement et réseaux

## UE III-1- Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

## UE III-1- 1-Accès

Le nombre des accès véhicules sur les voies publiques pourra être limité à un par voie. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

### UE III-1- 2-Voirie

Voirie nouvelle publique ou privée :

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 3,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 3 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.

Les voies en impasse :

L'aménagement d'une voirie en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Dans ce cas, la voirie en impasse devra comporter au moins une aire de retournement.

### UE III-2- Desserte par les réseaux

#### UE III-2-1 – Alimentation en eau potable

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

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

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

#### UE III-2-2- Assainissement

Les installations intérieures doivent être réalisées en réseaux séparatifs.

##### UE III-2-2-1 - Eaux usées

Eaux domestiques ou assimilées

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » du PLU), toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

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

Il est précisé que les locaux, abris et emplacements des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif seront raccordés au réseau ou dispositif d'assainissement

Eaux usées non domestiques

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

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

## UE III-2-2-2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.4.2 « Annexes » du PLU).

- 1) La séparation des réseaux « eaux pluviales » et « eaux usées » dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.
- 2) L'aménageur doit privilégier l'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible.
- 3) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer (à justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales) notamment dans les situations suivantes :
  - a. Si la réglementation l'interdit (PPRi, PPRn) ou si l'infiltration est susceptible d'aggraver l'aléa à proximité,
  - b. Si impossibilité manifeste (non aptitude des sols – niveau haut de nappe incompatible) démontrée par l'aménageur (étude de sols à minima) et validée par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales,
  - c. Si la construction se situe dans un périmètre de protection d'un captage d'eau potable, en adéquation avec les prescriptions préfectorales définies dans la DUP ou, à défaut, par l'ARS.

Il sera alors laissé la possibilité de rejeter les eaux pluviales à débit régulé dans un milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau, etc...) en respectant les prescriptions techniques et l'autorisation de rejet de l'autorité compétente (CAPI ou autre).

- 4) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer et de rejeter dans le milieu naturel, il devra le justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales (CAPI). Il sera alors toléré un rejet à débit régulé vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales sous réserve que celui-ci dispose d'une capacité résiduelle suffisante.

Conditions de rejet dans les eaux superficielles :

Zone associée	Règles applicables
Zone I	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 3 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone IV	3) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 4) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 20 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone V	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 25 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s

Différents aléas (glissement de terrain, crue des torrents et ruisseaux torrentiels, ravinement et ruissellement sur versant, inondation en pied de versant) ou contraintes (mesures quantitatives et qualitatives liées à un périmètre de protection de captage) viennent compléter les prescriptions.

Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas possible, ces contraintes / aléas sont à prendre en compte en premier lieu, avant les prescriptions de la zone au sein de laquelle ils se trouvent.

#### UE III-2-3-Electricité

---

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

#### UE III-2-4-Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement de la fibre optique.

#### UE III-2-5-Déchets

---

La commune peut faire usage de l'article L 332-15 pour exiger des équipements qu'elle estime nécessaire à l'opération, notamment en ce qui concerne les locaux ou containers destinés à recevoir les déchets.

## CHAPITRE 9 – Dispositions applicables à la zone UI

Il est rappelé que :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRI) de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRI et d'appliquer le règlement correspondant;
- la carte des aléas affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur, les chapitres 1 et 2 du présent règlement ;
- Les « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » (présents sur toute la commune) emportent la recommandation des mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? », présenté dans les annexes informatives du PLU (pièce n°6-4).

### UI I - Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Les notions de constructions, usages des sols et activités s'entendent au sens précisé dans le glossaire (ci-joint annexé) : voir les définitions des *destinations* et *sous destinations*.

#### UI I-1-Constructions, usages des sols et activités interdites :

Dans toutes les zones :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les habitations,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- L'aménagement de nouveaux terrains pour le camping ou le caravanning,
- Les garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.

Sont en outre interdites :

Dans la zone UIa :

- L'artisanat et le commerce de détail,
- Les commerces de gros.

Dans la zone UIb :

- L'artisanat et le commerce de détail,
- Les commerces de gros,
- Les industries,
- Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.

Dans la zone UIc :

- Les industries,
- Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les bureaux non liés à une activité autorisée dans la zone.



*UI I-2-Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :*

Dans toutes les zones :

- La réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume même si elle ne respecte pas les articles II-1, II-2, II-3 du présent règlement,
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte.

Dans la zone UIb :

- Les entrepôts sont autorisés s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

Dans la zone UIc :

- Les entrepôts sont autorisés s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les bureaux sont autorisés s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

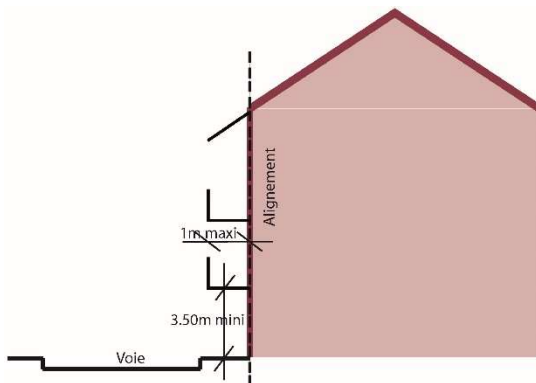
UI II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*UI II-1- Volumétrie et implantation des constructions*

UI II-1-1-Implantations par rapport aux voies

**1-Champ d'application :** les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

**2-Limite d'application de la règle :** les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-dessous).



*Elle s'applique de plein droit aux bassins et piscines.*

**3-Règle :**

Le règlement graphique définit des lignes de recul.

Lorsqu'une ligne de recul est indiquée, les constructions doivent être implantées au droit ou en recul de cette ligne.

Lorsque le règlement graphique n'indique aucune ligne, les constructions peuvent s'implanter librement.

**4-Dispositions particulières**

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité, ...) peuvent être admises entre la limite de la voie et la ligne de recul.

**UI II-1-2-Implantations par rapport aux limites séparatives**

**1-Champ d'application :** les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

**2-Limite d'application de la règle :** Dans les cas où la construction ne s'implante pas en limite, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

**3-Règle :**

Sauf indication contraire du plan graphique, les constructions peuvent s'implanter librement.

Autrement, le règlement graphique définit des linéaires et des secteurs.

Dans ces secteurs et le long de ces linéaires, les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D \geq H/2$ , et  $D \geq 4,00$  m)

Schéma : valeur illustrative :

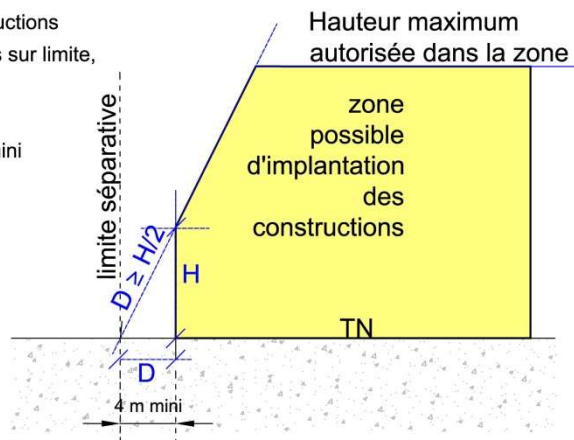
**IMPLANTATION EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne s'implantent pas sur limite,

$D$  = Distance

$H$  = Hauteur

$D \geq H/2$  avec 4m mini

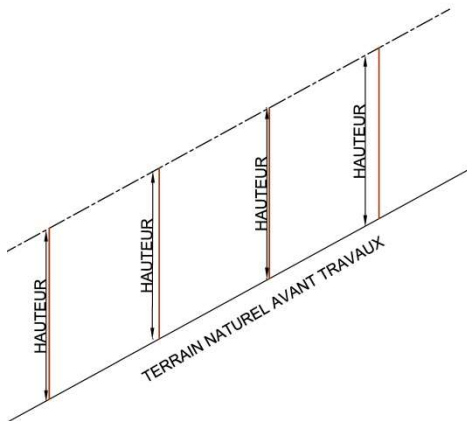


Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## UI II-1-3-Hauteurs des constructions

### 1-Définitions

- *La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*
- *Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*
- *Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :*



### 2-Hauteurs maximales

#### Dans la zone U1a :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **16 mètres**.

#### Dans la zone U1b :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **16 mètres**.

#### Dans la zone U1c :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **13 mètres**.

### 3-Dispositions particulières

- **Au-dessus des limites fixées**, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- **Dans les secteurs concernés par la carté d'aléas**, la hauteur maximum ci-dessus pourra être augmentée selon les prescriptions du Titre 1, chapitre 2 du présent règlement (par exemple surélévation du premier plancher habitable).
- **Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une construction existante** dont la hauteur maximale est supérieure aux hauteurs autorisées, et afin d'harmoniser les continuités bâties, il pourra être permis un dépassement de ces hauteurs dans une limite de 3,00 mètres maximum.
- **Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas** en cas :
  - de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
  - d'équipement d'intérêt collectif et service public sous réserve que le projet s'intègre dans le tissu urbain dans lequel il s'inscrit ou s'inscrira, et à condition d'être justifié. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, notamment au regard des vues existantes sur le grand paysage.

#### UI II-1-4-Longueur des constructions

La longueur de chaque construction ne devra pas constituer un linéaire trop imposant. Il peut être exigé que les constructions nouvelles fassent l'objet d'une ou plusieurs césure(s) afin de garantir une meilleure insertion et ainsi éviter un linéaire bâti trop important. La césure devra respecter une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### UI II-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### UI II-2-1-Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

#### UI II-2-2-Implantation et volumes

Les déblais, remblais, terrassements et accès internes aux lots nécessaires à la construction doivent être le plus limités possibles.

Le projet est tenu de respecter la topographie générale du terrain avant construction. Ainsi tous les mouvements de terre seront limités à l'assise nécessaire à la construction, ainsi qu'au raccordement aux abords immédiats de celle-ci.

Tous les mouvements de terre seront limités à plus ou moins 1,20m à compter du niveau naturel du terrain avant travaux. Les adaptations mineures devront être motivées, notamment pour permettre la desserte des constructions situées en contre-bas ou en haut de leur voie d'accès. Les pentes supérieures à 30 % pourront être reprofilées par terrassements successifs de 2 mètres minimum de plateforme et dont la différence de niveau n'excèdera pas 1,20m. Pour des raisons paysagères, les soutènements ainsi créés seront constitués de mur en pierre ou enduit en cohérence avec les constructions avoisinantes.

### UI II-2-3-Architecture et matériaux

Le principe est de participer à la valorisation du caractère végétal des zones dans l'architecture, et notamment dans le choix des matériaux.

On privilégiera notamment l'emploi de matériaux « naturels » et qualitatifs : bois, végétal en toiture ou en façade (grilles), ou le traitement brut de matériaux maçonnés : béton, brique ..., aluminium, verre, ...

Une attention particulière doit être portée à la cinquième façade. Si les éléments techniques de toitures ne peuvent être regroupés dans un local technique intégré dans le volume global du bâtiment, il pourra être suggéré des effets architecturaux (déflecteurs, pergolas, ...) ou une double toiture (de type pergola, auvent, ...).

Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits.

Les ouvrages techniques disposés en façade devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction.

Le noir et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs aux tons naturels seront privilégiées (brun, marron, gris, beige, ...).

### UI II-2-4-toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et partiellement enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les toitures ne sont pas réglementées compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 30% et 50%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas, toitures techniques... Les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures.

En cas de toitures à pans, elle devra comprendre une dépassée d'au moins 50 cm par rapport à la façade (hormis en cas d'implantation sur limite séparative). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (non accolées) de moins de 12 m<sup>2</sup> de surface d'emprise.

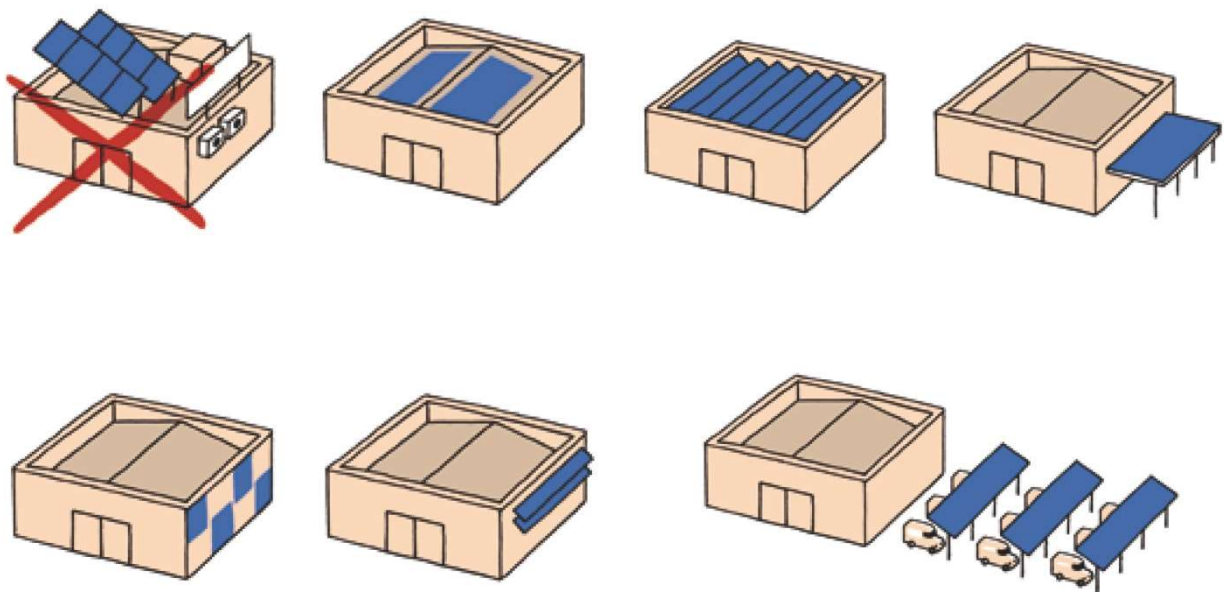
Au même titre que les autres, la « 5ème façade » devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. S'ils ne peuvent être regroupés dans un local technique intégré dans le volume global du bâtiment, il pourra être suggéré des effets architecturaux (déflecteurs, pergolas, ...) ou une double toiture (de type pergola, auvent, ...).

### UI II-2-5-Les panneaux solaires :

Principe (textes et illustrations extraits du « Guide capteurs solaires », département de l'Aude, STAP, CAPEB, CAUE, Pôle Energie 11, Espace info énergie) :

- Optimiser les toits et les sols pour équiper de panneaux solaires photovoltaïques toute surface consommée.
- Bien définir le parti : la dissimulation des équipements ou la composition visible assumée dans l'architecture.
- Éviter l'effet d'accessoirisation anarchique des toits des bâtiments.
- Le panneau solaire thermique est envisageable sur le toit sous réserve qu'il soit d'une surface réduite et qu'il soit le moins visible possible depuis le domaine public.
- Éviter les côtés donnant sur la rue ;
- Faire correspondre l'emplacement du panneau solaire avec la composition de façade.

Exemple d'implantations de panneaux :



### UI II-2-6-Zones de stockage et / ou de traitement des déchets

Elles feront l'objet d'une attention particulière en privilégiant une insertion paysagère la plus efficace possible.

Elles devront être entourées d'un mur ou d'une haie d'une hauteur de 2 mètres maximum leur permettant d'être masquées en particulier le long des limites séparatives.

Elles sont interdites en façade de l'espace public.

Elles devront être localisées sur les permis de construire et accompagnées de leur projet paysager.

## UI II-2-7 - Clôtures

Il n'y a pas d'obligation de clore.

Dans le souci de traiter qualitativement l'interface entre l'espace privé et l'espace public et d'homogénéiser les limites dans les zones :

Les canisses et autres systèmes occultant rapportés sur une clôture à claire-voie sont admis seulement dans les cas où une haie aura été plantée et en l'attente du développement de l'écran végétal.

Les murs de clôture en pierre devront être sauvegardés.

Sur les limites avec les emprises publiques :

- La clôture sera constituée d'un panneau soudé à large maille de couleur grise d'une hauteur de 1.70m,
- L'utilisation de tout autre matériau (grillage, panneau bois, ...) est interdite.

Sur les limites séparatives :

- Les panneaux soudés gris à large maille seront accompagnés de haies bocagères mélangeant au moins 3 essences locales d'arbustes et d'arbres de haute tige,
- Ils seront d'une hauteur maximum de 2.00m.
- Les murets sont interdits.

Les portails seront du même coloris et dans le même matériau que les clôtures.

## UI II-3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### UI II-3- 1-Généralités

- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.
- La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

### UI II-3- 2-Haies : Planter des haies libres et diversifiées

Les haies taillées, notamment de cyprès ou de thuyas, sont à éviter, notamment certaines espèces qui présentent un caractère invasif reconnu (Buddleja de David, Robinier faux acacia, Ailant de Chine, Renouée du Japon...).

Végétaux à privilégier : Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en annexe du présent règlement.

### UI II-3- 3-Quantités requises

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets.

- **20% du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts** (espaces végétalisés) **comprenant au minimum 15% de pleine terre** (calculés par rapport à la surface du tènement foncier support du projet). Ces espaces de pleine terre ne seront pas que des espaces résiduels ou périphériques.
- **Il n'est pas fixé de surface minimum d'espaces verts** (espaces végétalisés) **pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.**

#### UI II-3- 4-Modalités de réalisation

- Les **espaces de pleine terre** comprennent : **les surfaces non imperméabilisées** c'est-à-dire les **surfaces perméables** non bâties et sans sous-sols qui ne sont pas destinées à la circulation automobile et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse végétales.
- Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également :
  - Les aires en stabilisé telles que les cheminements piétons,
  - Les aires de stationnement à condition que la végétation soit majoritaire (>50%) ;
  - Les bassins de rétention des eaux pluviales ;
  - Les toitures et les façades végétalisées.
- En cas d'opération d'ensemble portant sur plusieurs zones, la surface d'espaces verts (espaces végétalisés) nécessaire sera calculée sur chacune des zones et pourra être répartie indépendamment du zonage en fonction du projet d'ensemble.

#### UI II-3- 5-Patrimoine végétal

L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.

- **Les bosquets, haies, ripisylves. Ce sont des ensembles d'éléments végétaux remarquables existants** qui ont été identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique notamment au titre de leur participation à la trame verte urbaine : ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Les arbres devront être conservés sauf en cas de réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

- **Les vergers, jardins et espaces verts** (espaces végétalisés) **correspondant à la protection paysagère à mettre en valeur.** Ces espaces verts non bâtis, entretenus ou plantés d'essences ornementales, constituent des espaces de respiration en cœur d'îlot, dans le tissu urbain dense ou aux abords d'axes bruyants. Ils participent au maintien des continuités écologiques au sein des bourgs et au verdissement communal.

Ces surfaces vertes (espaces végétalisés) devront être conservées sur au moins 80% de leurs surfaces.

- **Lutte contre la Renouée du Japon :**

Une station de Renouée a été identifiée au centre de la commune (au niveau de la zone humide de la Bourbre).



Il est conseillé de la traiter rapidement pour éviter sa dissémination, notamment lors d'une crue. Cette plante est capable de se disperser très facilement, et de minuscules fragments sont capables de donner naissance à de nouvelles stations très rapidement.

Le moyen de lutte, a minima, est un traitement des parties aériennes uniquement : il s'agira d'effectuer des coupes nettes à la base des tiges, répétées régulièrement au cours de la saison (4 à 6 passages par an). Il ne sera pas réalisé de broyage pour éviter la production de fragments très contaminants, excepté avec du matériel spécifique (broyage couplé à l'aspiration).

D'autres actions de lutte peuvent être envisagées :

- criblage des terres extraites à l'automne si le sol le permet et maintien à l'air libre l'hiver afin de faire pourrir le rhizome (Attention, le rhizome peut descendre très profondément dans le sol),
- pose d'une membrane épaisse à l'endroit même et sur la zone tampon pour empêcher la repousse à la belle saison,
- végétalisation d'espèces arbustives possédant un système racinaire dense (« chevelu racinaire ») telles que le noisetier...
- extraction de la terre contaminée. Dans ce cas, il faut porter attention au devenir de la terre contaminée extraite : l'export en déchetterie conventionnelle est déconseillé car ces dernières ne sont généralement pas équipées pour le traitement de la renouée. L'export de terre contaminée doit se faire préférentiellement en centre agréé.

Toutes les précautions nécessaires devront être prises lors des travaux : ne pas exporter et/ou réutiliser/étaier les terres extraites dans la zone de présence de la plante et dans une zone tampon de 5 m autour de la tâche de renouée (zone de présence potentielle du rhizome).

Une autre solution peut être de laisser sécher les fragments de renouée dans un endroit clos, hors sol (isolation par une bâche plastique épaisse pour éviter le bouturage) ou de les brûler (dans le respect des conditions générales de brûlage des déchets verts).

#### UI II-4- Stationnement

##### UI II-4- 1-Stationnement des véhicules

###### UI II-4- 1-1-Généralités

- 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 normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles peuvent être substitutives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations (la règle la plus contraignante sera retenue). Le principe est la mutualisation et le foisonnement des stationnements dans les programmes mixtes. Dans ce cas, des places extérieures seront positionnées de manière pertinente par rapport aux usages.
- Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.

- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

#### UI II-4- 1-2-Quantités requises

Destination	Nombre de places
Restauration	1 place minimum pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
Hébergements hôteliers et touristique	1 place minimum pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Cinéma	1 place maximum pour 3 places de spectateur.
Industries	1 place <u>maximum</u> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Entrepôts	1 place <u>maximum</u> pour 180 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux	1 place <u>maximum</u> pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat et Commerce de détail ET Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p><u>Commerce :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En dessous de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement.</li> <li>- Pour les commerces d'une surface de plancher inférieure à 1000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des aires réservées au stationnement ne pourra excéder la surface de plancher du commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</li> <li>- A partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place <u>minimum</u> pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir du 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup> de surface de plancher ; En cas d'ensemble commercial, le nombre de places est calculé à l'échelle de l'ensemble.</li> <li>- Pour les commerces d'une surface de plancher supérieure à 1000m<sup>2</sup> l'emprise au sol des aires réservées au stationnement ne pourra excéder 75% de la surface de plancher du commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</li> </ul>

#### UI II-4- 1-3-Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées.

#### UI II-4- 1-4-Dispositions particulières

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

## UI II-4- 2-Stationnement des cycles

### UI II-4-2-1-Généralités

- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Pour les réhabilitations ou les extensions de constructions existantes, il n'est pas exigé de règles particulières concernant l'aspect des locaux.
- Pour les constructions neuves à usage d'habitation, les locaux seront couverts et clos et seront soit intégrés aux constructions soit facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

### UI II-4-2-2-Quantités requises

- Pour les constructions destinées aux bureaux, aux commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 1 espace de stationnement pour les cycles d'une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> devra être aménagé. Cette disposition ne s'applique ni aux constructions existantes, ni aux extensions de constructions existantes.

De plus, il est exigé selon la destination :

Destination	Surfaces requises
<b>Artisanat et Commerce de détail</b> <b>ET</b> <b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	- En dessous de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les cycles. - A partir de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 m <sup>2</sup> <u>minimum</u> par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher à partir du 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Cinéma</b>	1 place minimum pour 10 places de spectateur.
<b>Bureaux</b>	1m <sup>2</sup> minimum par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.

## UI III – Equipement et réseaux

### UI III-1- Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

#### UI III-1- 1-Accès

Le nombre des accès véhicules sur les voies publiques pourra être limité à un par voie. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

#### UI III-1- 2-Voirie

Voirie nouvelle publique ou privée :

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 3,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 3 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.

Les voies en impasse :

L'aménagement d'une voirie en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Dans ce cas, la voirie en impasse devra comporter au moins une aire de retournement.

### UI III-2- Desserte par les réseaux

#### UI III-2-1 – Alimentation en eau potable

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

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

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

#### UI III-2-2- Assainissement

Les installations intérieures doivent être réalisées en réseaux séparatifs.

##### UI III-2-2-1 - Eaux usées

Eaux domestiques ou assimilées

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » du PLU), toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

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

Il est précisé que les locaux, abris et emplacements des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif seront raccordés au réseau ou dispositif d'assainissement

#### Eaux usées non domestiques

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

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

#### UI III-2-2-2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.4.2 « Annexes » du PLU).

- 1) La séparation des réseaux « eaux pluviales » et « eaux usées » dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.
- 2) L'aménageur doit privilégier l'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible.
- 3) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer (à justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales) notamment dans les situations suivantes :
  - a. Si la réglementation l'interdit (PPRi, PPRn) ou si l'infiltration est susceptible d'aggraver l'aléa à proximité,
  - b. Si impossibilité manifeste (non aptitude des sols – niveau haut de nappe incompatible) démontrée par l'aménageur (étude de sols à minima) et validée par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales,
  - c. Si la construction se situe dans un périmètre de protection d'un captage d'eau potable, en adéquation avec les prescriptions préfectorales définies dans la DUP ou, à défaut, par l'ARS.

Il sera alors laissée la possibilité de rejeter les eaux pluviales à débit régulé dans un milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau, etc...) en respectant les prescriptions techniques et l'autorisation de rejet de l'autorité compétente (CAPI ou autre).

- 4) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer et de rejeter dans le milieu naturel, il devra le justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales (CAPI). Il sera alors toléré un rejet à débit régulé vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales sous réserve que celui-ci dispose d'une capacité résiduelle suffisante.

## Conditions de rejet dans les eaux superficielles :

Zone associée	Règles applicables
Zone I	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 3 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone IV	3) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 4) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 20 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone V	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 25 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s

Différents aléas (glissement de terrain, crue des torrents et ruisseaux torrentiels, ravinement et ruissellement sur versant, inondation en pied de versant) ou contraintes (mesures quantitatives et qualitatives liées à un périmètre de protection de captage) viennent compléter les prescriptions.

Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas possible, ces contraintes / aléas sont à prendre en compte en premier lieu, avant les prescriptions de la zone au sein de laquelle ils se trouvent.

#### UI III-2-3-Electricité

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

#### UI III-2-4-Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement de la fibre optique.

#### UI III-2-5-Déchets

La commune peut faire usage de l'article L 332-15 pour exiger des équipements qu'elle estime nécessaire à l'opération, notamment en ce qui concerne les locaux ou containers destinés à recevoir les déchets.

## CHAPITRE 10 – Dispositions applicables à la zone UP

Il est rappelé que :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRi) de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant;
- la carte des aléas affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur, les chapitres 1 et 2 du présent règlement ;
- Les « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » (présents sur toute la commune) emportent la recommandation des mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? », présenté dans les annexes informatives du PLU (pièce n°6-4).

### UP I - Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Les notions de constructions, usages des sols et activités s'entendent au sens précisé dans le glossaire (ci-joint annexé) : voir les définitions des *destinations* et *sous destinations*.

#### *UP I-1-Constructions, usages des sols et activités interdites :*

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les habitations,
- Les commerces de gros,
- Les hébergements hôteliers et touristiques,
- Les cinémas,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacle,
- Les industries,
- Les entrepôts,
- Les bureaux,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.

#### *UP I-2-Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :*

- La réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume même si elle ne respecte pas les articles II-1, II-2, II-3 du présent règlement,
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte,

- A condition qu'ils aient pour objectif de participer à l'animation et à la vocation de la zone et dans la limite des conditions d'implantation définies ci-après :
  - La restauration,
  - Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées,
  - Les locaux techniques des administrations publiques et assimilés,
  - Les équipements sportifs,
  - Les autres équipements recevant du public.
- Dans le secteur « UPg » correspondant au golf, sont autorisées les activités liées à cette vocation spécifique.

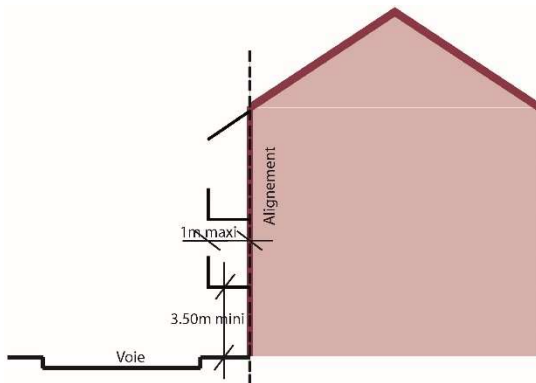
## UP II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UP II-1- Volumétrie et implantation des constructions

#### UP II-1-1-Implantations par rapport aux voies

**1-Champ d'application :** *les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.*

**2-Limite d'application de la règle :** *les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-dessous).*



*Elle s'applique de plein droit aux bassins et piscines.*

### **3-Règle :**

Le règlement graphique définit des lignes de recul.

Lorsqu'une ligne de recul est indiquée, les constructions doivent être implantées au droit ou en recul de cette ligne.

Lorsque le règlement graphique n'indique aucune ligne, les constructions peuvent s'implanter librement.



#### 4-Dispositions particulières

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité, ...) peuvent être admises entre la limite de la voie et la ligne de recul.

##### UP II-1-2-Implantations par rapport aux limites séparatives

**1-Champ d'application :** les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

**2-Limite d'application de la règle :** Dans les cas où la construction ne s'implante pas en limite, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

#### 3-Règle :

Sauf indication contraire du plan graphique, les constructions hors bassins et piscines couvertes peuvent s'implanter librement.

Autrement, le règlement graphique définit des linéaires et des secteurs.

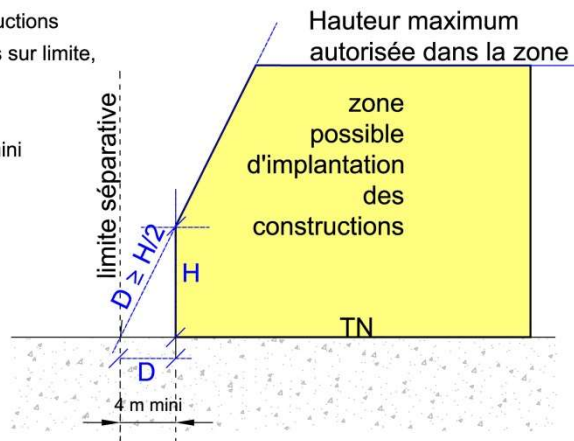
Dans ces secteurs et le long de ces linéaires, les constructions hors bassins de piscines et hors annexes d'au plus 6 m<sup>2</sup> d'emprise (annexes dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite), doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D \geq H/2$ , et  $D \geq 4,00$  m)

Cas particulier des bassins de piscine : dans tous les secteurs et le long des linéaires les bassins peuvent s'implanter librement en ménageant un espace minimum d'1 mètre autour de l'équipement.

Schéma : valeur illustrative :

#### IMPLANTATION EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne s'implantent pas sur limite,  
D = Distance  
H = Hauteur  
 $D \geq H/2$  avec 4m mini



### Cas particulier des constructions sur limite séparative dans ces secteurs :

Exceptionnellement, la construction sur limite séparative dans ces secteurs est autorisée pour :

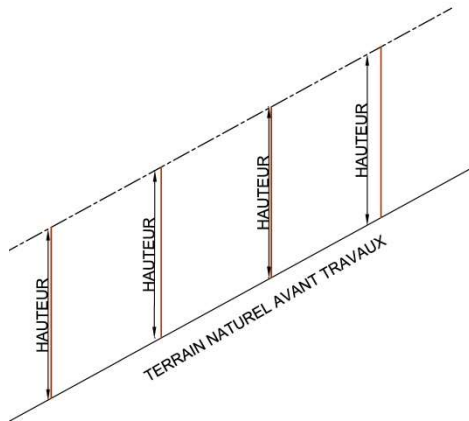
- Une annexe (hors bassin de piscine) d'au plus 6 m<sup>2</sup> d'emprise, dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres sur limite et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite,

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### UP II-1-3-Hauteurs des constructions

### 1-Définitions

- *La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*
- *Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*
- *Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :*



### 2-Hauteurs maximales

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **4 mètres pour** :
  - La restauration,
  - Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées,
  - Les locaux techniques des administrations publiques et assimilés.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à **19 mètres pour** :
  - Les équipements sportifs,
  - Les autres équipements recevant du public,
  - La zone UPg.

### 3-Dispositions particulières

- **Au-dessus des limites fixées**, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.

- **Dans les secteurs concernés par la carté d'aléas**, la hauteur maximum ci-dessus pourra être augmentée selon les prescriptions du Titre 1, chapitre 2 du présent règlement (par exemple surélévation du premier plancher habitable).
- **Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas** en cas :
  - de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
  - d'équipement d'intérêt collectif et service public sous réserve que le projet s'intègre dans le tissu urbain dans lequel il s'inscrit ou s'inscrira, et à condition d'être justifié. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, notamment au regard des vues existantes sur le grand paysage.

#### UP II-1-4-Emprises au sol des constructions :

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 30% de la surface de l'unité foncière du support du permis de construire pour :

- Les équipements sportifs,
- Les autres équipements recevant du public.

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 5% de la surface de l'unité foncière du support du permis de construire pour :

- La restauration,
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées,
- Les locaux techniques des administrations publiques et assimilés.

Dans la zone UPg, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

#### UP II-1-5-Longueur des constructions

La longueur de chaque construction ne devra pas constituer un linéaire trop imposant. Il peut être exigé que les constructions nouvelles fassent l'objet d'une ou plusieurs césure(s) afin de garantir une meilleure insertion et ainsi éviter un linéaire bâti trop important. La césure devra respecter une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### UP II-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

##### UP II-2- 1-Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier des orientations des façades et faîtages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène.

Lorsque le terrain est en pente, il sera privilégié une implantation au plus bas de celle-ci afin que la construction émerge le moins possible de la ligne de crête. De même, la voie d'accès à la construction s'effectuera en priorité à l'aval du terrain et son linéaire sera le plus limité possible.

Les déblais, remblais, terrassements et accès internes aux lots nécessaires à la construction doivent être le plus limités possibles.

#### UP II-2- 2-Aspect des façades

---

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits.

Les ouvrages techniques disposés en façade devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction. Les ouvrages de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Les antennes et les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Ainsi, les paraboles sont interdites en façade pour des raisons paysagères.

Les pylônes doivent être étudiés de façon à être intégrés dans le paysage.

Le noir et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs aux tons naturels seront privilégiées (brun, marron, gris, beige, ...).

#### UP II-2- 3-toitures

---

Les toitures ne sont pas réglementées compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

*UP II-3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***UP II-3- 1-Généralités**

- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.
- La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

**UP II-3- 2-Haies : Planter des haies libres et diversifiées**

Les haies taillées, notamment de cyprès ou de thuyas, sont à éviter, notamment certaines espèces qui présentent un caractère invasif reconnu (Buddleja de David, Robinier faux acacia, Ailant de Chine, Renouée du Japon...).

Végétaux à privilégier : Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en annexe du présent règlement.

**UP II-3- 3-Quantités requises**

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets.
- **60% du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts** (espaces végétalisés) **comprenant au minimum 50% de pleine terre** (calculés par rapport à la surface du tènement foncier support du projet). Ces espaces de pleine terre ne seront pas que des espaces résiduels ou périphériques.
- **Il n'est pas fixé de surfaces minimum d'espaces verts** (espaces végétalisés) **dans la zone UPg.**

**UP II-3- 4-Modalités de réalisation**

- Les **espaces de pleine terre** comprennent : **les surfaces non imperméabilisées** c'est-à-dire les **surfaces perméables** non bâties et sans sous-sols qui ne sont pas destinées à la circulation automobile et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse végétales.
- Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également :
  - Les aires en stabilisé telles que les cheminements piétons,
  - Les aires de stationnement à condition que la végétation soit majoritaire (>50%) ;
  - Les bassins de rétention des eaux pluviales ;
  - Les toitures et les façades végétalisées.
- En cas d'opération d'ensemble portant sur plusieurs zones, la surface d'espaces verts (espaces végétalisés) nécessaire sera calculée sur chacune des zones et pourra être répartie indépendamment du zonage en fonction du projet d'ensemble.

### UP II-3- 5-Patrimoine végétal

L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.

- **Dans les espaces boisés classés, ou pour les arbres isolés,** est 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. Sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.
- **Les bosquets, haies, ripisylves. Ce sont des ensembles d'éléments végétaux remarquables existants** qui ont été identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique notamment au titre de leur participation à la trame verte urbaine : ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Les arbres devront être conservés sauf en cas de réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

- **Les vergers, jardins et espaces verts** (espaces végétalisés) **correspondant à la protection paysagère à mettre en valeur.** Ces espaces verts non bâtis, entretenus ou plantés d'essences ornementales, constituent des espaces de respiration en cœur d'îlot, dans le tissu urbain dense ou aux abords d'axes bruyants. Ils participent au maintien des continuités écologiques au sein des bourgs et au verdissement communal.

Ces surfaces vertes (espaces végétalisés) devront être conservées sur au moins 80% de leurs surfaces.

#### **Lutte contre la Renouée du Japon :**

Une station de Renouée a été identifiée au centre de la commune (au niveau de la zone humide de la Bourbre).

Il est conseillé de la traiter rapidement pour éviter sa dissémination, notamment lors d'une crue. Cette plante est capable de se disperser très facilement, et de minuscules fragments sont capables de donner naissance à de nouvelles stations très rapidement.

Le moyen de lutte, a minima, est un traitement des parties aériennes uniquement : il s'agira d'effectuer des coupes nettes à la base des tiges, répétées régulièrement au cours de la saison (4 à 6 passages par an). Il ne sera pas réalisé de broyage pour éviter la production de fragments très contaminants, excepté avec du matériel spécifique (broyage couplé à l'aspiration).

D'autres actions de lutte peuvent être envisagées :

- criblage des terres extraites à l'automne si le sol le permet et maintien à l'air libre l'hiver afin de faire pourrir le rhizome (Attention, le rhizome peut descendre très profondément dans le sol),
- pose d'une membrane épaisse à l'endroit même et sur la zone tampon pour empêcher la repousse à la belle saison,

- végétalisation d'espèces arbustives possédant un système racinaire dense (« chevelu racinaire ») telles que le noisetier...
- extraction de la terre contaminée. Dans ce cas, il faut porter attention au devenir de la terre contaminée extraite : l'export en déchetterie conventionnelle est déconseillé car ces dernières ne sont généralement pas équipées pour le traitement de la renouée. L'export de terre contaminée doit se faire préférentiellement en centre agréé.

Toutes les précautions nécessaires devront être prises lors des travaux : ne pas exporter et/ou réutiliser/étaler les terres extraites dans la zone de présence de la plante et dans une zone tampon de 5 m autour de la tâche de renouée (zone de présence potentielle du rhizome).

Une autre solution peut être de laisser sécher les fragments de renouée dans un endroit clos, hors sol (isolation par une bâche plastique épaisse pour éviter le bouturage) ou de les brûler (dans le respect des conditions générales de brûlage des déchets verts).

### UP III – Equipement et réseaux

#### *UP III-1- Desserte par les voies publiques ou privées*

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

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

#### UP III-1- 1-Accès

Le nombre des accès véhicules sur les voies publiques pourra être limité à un par voie. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

#### UB III-1- 2-Voirie

Voirie nouvelle publique ou privée :

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 3,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 3 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.

Les voies en impasse :

L'aménagement d'une voirie en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Dans ce cas, la voirie en impasse devra comporter au moins une aire de retournement.

### UP III-2- Desserte par les réseaux

#### UP III-2-1 – Alimentation en eau potable

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

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

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

#### UP III-2-2- Assainissement

Les installations intérieures doivent être réalisées en réseaux séparatifs.

##### UP III-2-2-1 - Eaux usées

Eaux domestiques ou assimilées

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » du PLU), toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

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

Il est précisé que les locaux, abris et emplacements des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif seront raccordés au réseau ou dispositif d'assainissement

Eaux usées non domestiques

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

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

##### UP III-2-2-2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.4.2 « Annexes » du PLU).

- 1) La séparation des réseaux « eaux pluviales » et « eaux usées » dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.
- 2) L'aménageur doit privilégier l'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible.
- 3) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer (à justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales) notamment dans les situations suivantes :
  - a. Si la réglementation l'interdit (PPRi, PPRn) ou si l'infiltration est susceptible d'aggraver l'aléa à proximité,
  - b. Si impossibilité manifeste (non aptitude des sols – niveau haut de nappe incompatible) démontrée par l'aménageur (étude de sols à minima) et validée par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales,



- c. Si la construction se situe dans un périmètre de protection d'un captage d'eau potable, en adéquation avec les prescriptions préfectorales définies dans la DUP ou, à défaut, par l'ARS.

Il sera alors laissé la possibilité de rejeter les eaux pluviales à débit régulé dans un milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau, etc...) en respectant les prescriptions techniques et l'autorisation de rejet de l'autorité compétente (CAPI ou autre).

- 4) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer et de rejeter dans le milieu naturel, il devra le justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales (CAPI). Il sera alors toléré un rejet à débit régulé vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales sous réserve que celui-ci dispose d'une capacité résiduelle suffisante.

Conditions de rejet dans les eaux superficielles :

Zone associée	Règles applicables
Zone I	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 3 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone IV	3) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 4) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 20 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone V	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 25 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s

Différents aléas (glissement de terrain, crue des torrents et ruisseaux torrentiels, ravinement et ruissellement sur versant, inondation en pied de versant) ou contraintes (mesures quantitatives et qualitatives liées à un périmètre de protection de captage) viennent compléter les prescriptions.

Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas possible, ces contraintes / aléas sont à prendre en compte en premier lieu, avant les prescriptions de la zone au sein de laquelle ils se trouvent.

#### UP III-2-3-Electricité

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

#### UP III-2-4-Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement de la fibre optique.

#### UP III-2-5-Déchets

La commune peut faire usage de l'article L 332-15 pour exiger des équipements qu'elle estime nécessaire à l'opération, notamment en ce qui concerne les locaux ou containers destinés à recevoir les déchets.

## CHAPITRE 11 – Dispositions applicables à la zone UX

Il est rappelé que :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRI) de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRI et d'appliquer le règlement correspondant;
- la carte des aléas affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur, les chapitres 1 et 2 du présent règlement et les prescriptions définies par les services de l'Etat dans le guide « PLU et risques » ;
- Les « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » (présents sur toute la commune) emportent la recommandation des mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? », présenté dans les annexes informatives du PLU (pièce n°6-4).

### UX I - Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Les notions de constructions, usages des sols et activités s'entendent au sens précisé dans le glossaire (ci-joint annexé) : voir les définitions des *destinations* et *sous destinations*.

#### UX I-1-Constructions, usages des sols et activités interdites :

- Seules les constructions usages des sols et activités autorisés à l'article I-2 sont autorisés.

#### UX I-2-Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

- Les constructions, usages des sols et activités strictement nécessaires à l'activité de l'aire se services de l'autoroute A43 ou concourant au fonctionnement de l'autoroute.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte.

### UX II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### UX II-1- Volumétrie et implantation des constructions

##### UX II-1-1-Implantations par rapport aux voies

Les constructions peuvent s'implanter librement.

#### 4-Dispositions particulières

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité, ...) peuvent être admises entre la limite de la voie et la ligne de recul.

## UX II-1-2-Implantations par rapport aux limites séparatives

**1-Champ d'application :** les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

**2-Limite d'application de la règle :** Dans les cas où la construction ne s'implante pas en limite, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

### 3-Règle :

Sauf indication contraire du plan graphique, les constructions peuvent s'implanter librement.

Autrement, le règlement graphique définit des linéaires et des secteurs.

Dans ces secteurs et le long de ces linéaires, les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D \geq H/2$ , et  $D \geq 4,00$  m)

Schéma : valeur illustrative :

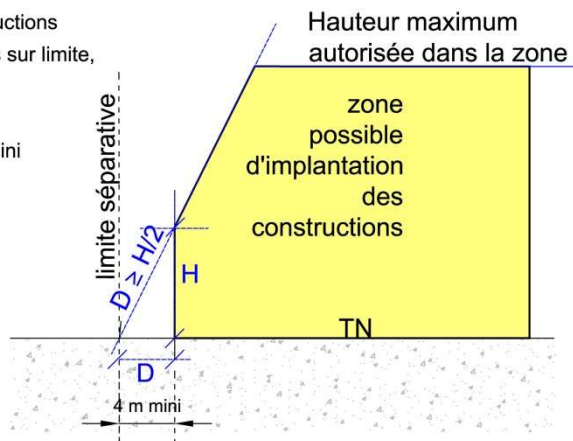
#### IMPLANTATION EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne s'implantent pas sur limite,

$D$  = Distance

$H$  = Hauteur

$D \geq H/2$  avec 4m mini



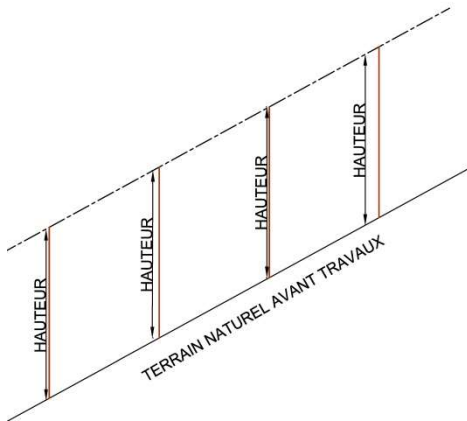
Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## UX II-1-3-Hauteurs des constructions

### 1-Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

- *Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :*



## **2-Hauteurs maximales**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **19 mètres**.

## **3-Dispositions particulières**

- **Au-dessus des limites fixées**, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- **Dans les secteurs concernés par la carté d'aléas**, la hauteur maximum ci-dessus pourra être augmentée selon les prescriptions du Titre 1, chapitre 2 du présent règlement (par exemple surélévation du premier plancher habitable).
- **Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une construction existante** dont la hauteur maximale est supérieure aux hauteurs autorisées, et afin d'harmoniser les continuités bâties, il pourra être permis un dépassement de ces hauteurs dans une limite de 3,00 mètres maximum.
- **Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas** en cas :
  - de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
  - d'équipement d'intérêt collectif et service public sous réserve que le projet s'intègre dans le tissu urbain dans lequel il s'inscrit ou s'inscrira, et à condition d'être justifié. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, notamment au regard des vues existantes sur le grand paysage.

### UX II-1-4-Longueur des constructions

La longueur de chaque construction ne devra pas constituer un linéaire trop imposant. Il peut être exigé que les constructions nouvelles fassent l'objet d'une ou plusieurs césure(s) afin de garantir une meilleure insertion et ainsi éviter un linéaire bâti trop important. La césure devra respecter une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## UX II-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UX II-2- 1-Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier des orientations des façades et faîtages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène.

Lorsque le terrain est en pente, il sera privilégié une implantation au plus bas de celle-ci afin que la construction émerge le moins possible de la ligne de crête. De même, la voie d'accès à la construction s'effectuera en priorité à l'aval du terrain et son linéaire sera le plus limité possible.

Les déblais, remblais, terrassements et accès internes aux lots nécessaires à la construction doivent être le plus limités possibles.

### UX II-2- 2-Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits.

Les ouvrages techniques disposés en façade devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction.

Le noir et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs aux tons naturels seront privilégiées (brun, marron, gris, beige, ...).

### UX II-2-3-toitures

Les toitures ne sont pas réglementées compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

*UX II-3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***UX II-3- 1-Généralités**

- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.
- La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

**UX II-3- 2-Haies : Planter des haies libres et diversifiées**

Les haies taillées, notamment de cyprès ou de thuyas, sont à éviter, notamment certaines espèces qui présentent un caractère invasif reconnu (Buddleja de David, Robinier faux acacia, Ailant de Chine, Renouée du Japon...).

Végétaux à privilégier : Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en annexe du présent règlement.

**UX II-3- 3-Quantités requises**

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets.

**UX III – Equipement et réseaux***UX III-1- Desserte par les voies publiques ou privées*

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

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

**UX III-1- 1-Accès**

Le nombre des accès véhicules sur les voies publiques pourra être limité à un par voie. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

### UX III-1- 2-Voirie

Voirie nouvelle publique ou privée :

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 3,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 3 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.

Les voies en impasse :

L'aménagement d'une voirie en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Dans ce cas, la voirie en impasse devra comporter au moins une aire de retournement.

### UX III-2- Desserte par les réseaux

#### UX III-2-1 – Alimentation en eau potable

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

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

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

#### UX III-2-2- Assainissement

Les installations intérieures doivent être réalisées en réseaux séparatifs.

##### UX III-2-2-1 - Eaux usées

Eaux domestiques ou assimilées

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » du PLU), toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

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

Il est précisé que les locaux, abris et emplacements des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif seront raccordés au réseau ou dispositif d'assainissement

#### Eaux usées non domestiques

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

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

#### UX III-2-2-2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.4.2 « Annexes » du PLU).

- 1) La séparation des réseaux « eaux pluviales » et « eaux usées » dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.
- 2) L'aménageur doit privilégier l'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible.
- 3) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer (à justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales) notamment dans les situations suivantes :
  - a. Si la réglementation l'interdit (PPRi, PPRn) ou si l'infiltration est susceptible d'aggraver l'aléa à proximité,
  - b. Si impossibilité manifeste (non aptitude des sols – niveau haut de nappe incompatible) démontrée par l'aménageur (étude de sols à minima) et validée par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales,
  - c. Si la construction se situe dans un périmètre de protection d'un captage d'eau potable, en adéquation avec les prescriptions préfectorales définies dans la DUP ou, à défaut, par l'ARS.

Il sera alors laissée la possibilité de rejeter les eaux pluviales à débit régulé dans un milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau, etc...) en respectant les prescriptions techniques et l'autorisation de rejet de l'autorité compétente (CAPI ou autre).

- 4) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer et de rejeter dans le milieu naturel, il devra le justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales (CAPI). Il sera alors toléré un rejet à débit régulé vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales sous réserve que celui-ci dispose d'une capacité résiduelle suffisante.



## Conditions de rejet dans les eaux superficielles :

Zone associée	Règles applicables
Zone I	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 3 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone IV	3) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 4) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 20 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone V	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 25 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s

Différents aléas (glissement de terrain, crue des torrents et ruisseaux torrentiels, ravinement et ruissellement sur versant, inondation en pied de versant) ou contraintes (mesures quantitatives et qualitatives liées à un périmètre de protection de captage) viennent compléter les prescriptions.

Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas possible, ces contraintes / aléas sont à prendre en compte en premier lieu, avant les prescriptions de la zone au sein de laquelle ils se trouvent.

### UX III-2-3-Electricité

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

### UX III-2-4-Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement de la fibre optique.

### UX III-2-5-Déchets

La commune peut faire usage de l'article L 332-15 pour exiger des équipements qu'elle estime nécessaire à l'opération, notamment en ce qui concerne les locaux ou containers destinés à recevoir les déchets.

### **TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

#### **CHAPITRE 12 – Dispositions applicables à la zone AU**

#### **CHAPITRE 13 – Dispositions applicables à la zone AUa**

#### **CHAPITRE 14 – Dispositions applicables à la zone AUd**

## CHAPITRE 12 – Dispositions applicables à la zone AU

Il est rappelé que :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRi) de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant;
- la carte des aléas affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur, les chapitres 1 et 2 du présent règlement ;
- Les « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » (présents sur toute la commune) emportent la recommandation des mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? », présenté dans les annexes informatives du PLU (pièce n°6-4).

### AU I - Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Les notions de constructions, usages des sols et activités s'entendent au sens précisé dans le glossaire (ci-joint annexé) : voir les définitions des *destinations* et *sous destinations*.

#### AU I-1-Constructions, usages des sols et activités interdites :

Dans toutes les zones, sont interdites

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les habitations,
- Les commerces et activités de service,
- Les locaux et bureaux accueillant du public,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacles,
- Les équipements sportifs,
- Les autres équipements recevant du public,
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.

Dans la zone AUco :

- Les clôtures non perméables compromettant la circulation de la faune sont interdites ainsi que la destruction de boisements et haies.

#### AU I-2-Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

- Les équipements d'infrastructure et de réseaux,
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte et qu'ils s'insèrent sans dommage dans l'environnement.

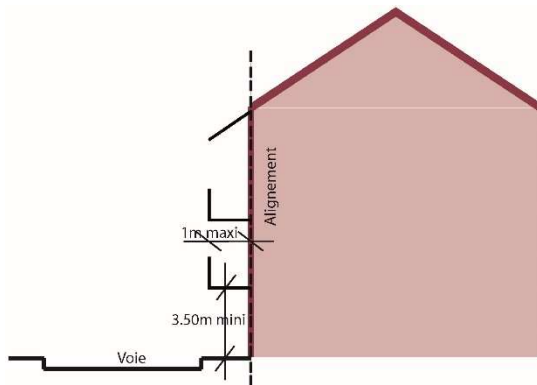
## AU II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### AU II-1- Volumétrie et implantation des constructions

#### AU II-1-1-Implantations par rapport aux voies

**1-Champ d'application :** les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

**2-Limite d'application de la règle :** les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-dessous).



Elle s'applique de plein droit aux bassins et piscines.

#### 3-Règle :

Le règlement graphique définit des lignes de recul.

Lorsqu'une ligne de recul est indiquée, les constructions doivent être implantées au droit ou en recul de cette ligne.

Lorsque le règlement graphique n'indique aucune ligne, les constructions peuvent s'implanter librement.

#### 4-Dispositions particulières

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité, ...) peuvent être admises entre la limite de la voie et la ligne de recul.

## AU II-1-2-Implantations par rapport aux limites séparatives

**1-Champ d'application :** les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

**2-Limite d'application de la règle :** Dans les cas où la construction ne s'implante pas en limite, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

### 3-Règle :

Sauf indication contraire du plan graphique, les constructions hors bassins et piscines couvertes peuvent s'implanter librement.

Autrement, le règlement graphique définit des linéaires et des secteurs.

Dans ces secteurs et le long de ces linéaires, les constructions hors bassins de piscines et hors annexes d'au plus 6 m<sup>2</sup> d'emprise (annexes dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite), doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D \geq H/2$ , et  $D \geq 4,00$  m)

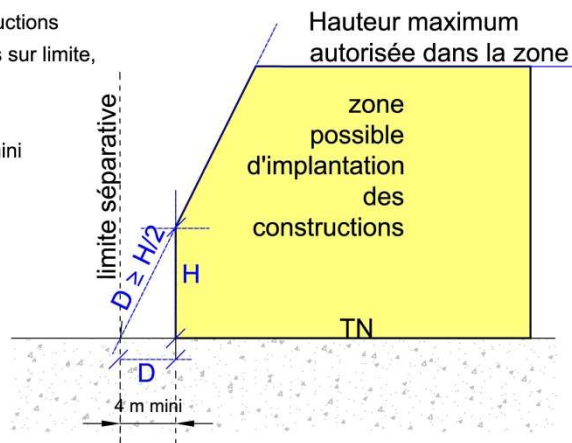
Cas particulier des bassins de piscine : dans tous les secteurs et le long des linéaires les bassins peuvent s'implanter librement en ménageant un espace minimum d'1 mètre autour de l'équipement.

Schéma : valeur illustrative :

#### IMPLANTATION EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne s'implantent pas sur limite,

D = Distance  
H = Hauteur  
 $D \geq H/2$  avec 4m mini



#### Cas particulier des constructions sur limite séparative dans ces secteurs :

Exceptionnellement, la construction sur limite séparative dans ces secteurs est autorisée pour :

- Une annexe (hors bassin de piscine) d'au plus 6 m<sup>2</sup> d'emprise, dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres sur limite et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite,

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## AU II-1-3-Hauteurs des constructions

---

### 1-Définitions

- *La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*
- *Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*

### 2-Hauteurs maximales

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **19 mètres**.

### 3-Dispositions particulières

- **Au-dessus des limites fixées**, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- **Dans les secteurs concernés par la carté d'aléas**, la hauteur maximum ci-dessus pourra être augmentée selon les prescriptions du Titre 1, chapitre 2 du présent règlement (par exemple surélévation du premier plancher habitable).
- **Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une construction existante** dont la hauteur maximale est supérieure aux hauteurs autorisées, et afin d'harmoniser les continuités bâties, il pourra être permis un dépassement de ces hauteurs dans une limite de 3,00 mètres maximum.
- **Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas** en cas :
  - de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
  - d'équipement d'intérêt collectif et service public sous réserve que le projet s'intègre dans le tissu urbain dans lequel il s'inscrit ou s'inscrira, et à condition d'être justifié. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, notamment au regard des vues existantes sur le grand paysage.

## AU II-1-4-Longueur des constructions

---

La longueur de chaque construction ne devra pas constituer un linéaire trop imposant. Il peut être exigé que les constructions nouvelles fassent l'objet d'une ou plusieurs césure(s) afin de garantir une meilleure insertion et ainsi éviter un linéaire bâti trop important. La césure devra respecter une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## *AU II-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

### AU II-2-1-Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier des orientations des façades et faitages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène.

Lorsque le terrain est en pente, il sera privilégié une implantation au plus bas de celle-ci afin que la construction émerge le moins possible de la ligne de crête. De même, la voie d'accès à la construction s'effectuera en priorité à l'aval du terrain et son linéaire sera le plus limité possible.

Les déblais, remblais, terrassements et accès internes aux lots nécessaires à la construction doivent être le plus limités possibles.

Le projet est tenu de respecter la topographie générale du terrain avant construction. Ainsi tous les mouvements de terre seront limités à l'assise nécessaire à la construction, ainsi qu'au raccordement aux abords immédiats de celle-ci.

### AU II-2-2-Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits.

Les ouvrages techniques disposés en façade devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction. Les ouvrages de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Les antennes et les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Ainsi, les paraboles sont interdites en façade pour des raisons paysagères.

Les pylônes doivent être étudiés de façon à être intégrés dans le paysage.

Le noir et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs aux tons naturels seront privilégiées (brun, marron, gris, beige, ...).

### AU II-2-3-Toitures

Les toitures ne sont pas réglementées compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

### *AU II-3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

#### AU II-3-1-Généralités

- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.
- La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

#### AU II-3-2-Haies : Planter des haies libres et diversifiées

Les haies taillées, notamment de cyprès ou de thuyas, sont à éviter, notamment certaines espèces qui présentent un caractère invasif reconnu (Buddleja de David, Robinier faux acacia, Ailant de Chine, Renouée du Japon...).

Végétaux à privilégier : Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en annexe du présent règlement.

#### AU II-3-3-Quantités requises

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets.

#### AU II-3-4-Patrimoine végétal

L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.

- **Dans les espaces boisés classés, ou pour les arbres isolés,** est 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. Sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.



- **Lutte contre la Renouée du Japon :**

Une station de Renouée a été identifiée au centre de la commune (au niveau de la zone humide de la Bourbre).

Il est conseillé de la traiter rapidement pour éviter sa dissémination, notamment lors d'une crue. Cette plante est capable de se disperser très facilement, et de minuscules fragments sont capables de donner naissance à de nouvelles stations très rapidement.

Le moyen de lutte, a minima, est un traitement des parties aériennes uniquement : il s'agira d'effectuer des coupes nettes à la base des tiges, répétées régulièrement au cours de la saison (4 à 6 passages par an). Il ne sera pas réalisé de broyage pour éviter la production de fragments très contaminants, excepté avec du matériel spécifique (broyage couplé à l'aspiration).

D'autres actions de lutte peuvent être envisagées :

- criblage des terres extraites à l'automne si le sol le permet et maintien à l'air libre l'hiver afin de faire pourrir le rhizome (Attention, le rhizome peut descendre très profondément dans le sol),
- pose d'une membrane épaisse à l'endroit même et sur la zone tampon pour empêcher la repousse à la belle saison,
- végétalisation d'espèces arbustives possédant un système racinaire dense (« chevelu racinaire ») telles que le noisetier...
- extraction de la terre contaminée. Dans ce cas, il faut porter attention au devenir de la terre contaminée extraite : l'export en déchetterie conventionnelle est déconseillé car ces dernières ne sont généralement pas équipées pour le traitement de la renouée. L'export de terre contaminée doit se faire préférentiellement en centre agréé.

Toutes les précautions nécessaires devront être prises lors des travaux : ne pas exporter et/ou réutiliser/étaier les terres extraites dans la zone de présence de la plante et dans une zone tampon de 5 m autour de la tâche de renouée (zone de présence potentielle du rhizome).

Une autre solution peut être de laisser sécher les fragments de renouée dans un endroit clos, hors sol (isolation par une bâche plastique épaisse pour éviter le bouturage) ou de les brûler (dans le respect des conditions générales de brûlage des déchets verts).

### AU III – Equipement et réseaux

#### *AU III-1- Desserte par les voies publiques ou privées*

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

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

### AU III-1-1-Accès

Le nombre des accès véhicules sur les voies publiques pourra être limité à un par voie. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

### AU III-1-2-Voirie

Voirie nouvelle publique ou privée :

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 3,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 3 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.

Les voies en impasse :

L'aménagement d'une voirie en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Dans ce cas, la voirie en impasse devra comporter au moins une aire de retournement.

## AU III-2- Desserte par les réseaux

### AU III-2-1 – Alimentation en eau potable

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

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

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

### AU III-2-2- Assainissement

Les installations intérieures doivent être réalisées en réseaux séparatifs.

#### AU III-2-2-1 - Eaux usées

Eaux domestiques ou assimilées

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » du PLU), toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

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

Il est précisé que les locaux, abris et emplacements des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif seront raccordés au réseau ou dispositif d'assainissement

#### Eaux usées non domestiques

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

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

#### AU III-2-2-2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.4.2 « Annexes » du PLU).

- 1) La séparation des réseaux « eaux pluviales » et « eaux usées » dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.
- 2) L'aménageur doit privilégier l'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible.
- 3) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer (à justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales) notamment dans les situations suivantes :
  - a. Si la réglementation l'interdit (PPRi, PPRn) ou si l'infiltration est susceptible d'aggraver l'aléa à proximité,
  - b. Si impossibilité manifeste (non aptitude des sols – niveau haut de nappe incompatible) démontrée par l'aménageur (étude de sols à minima) et validée par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales,
  - c. Si la construction se situe dans un périmètre de protection d'un captage d'eau potable, en adéquation avec les prescriptions préfectorales définies dans la DUP ou, à défaut, par l'ARS.

Il sera alors laissé la possibilité de rejeter les eaux pluviales à débit régulé dans un milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau, etc...) en respectant les prescriptions techniques et l'autorisation de rejet de l'autorité compétente (CAPI ou autre).

- 4) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer et de rejeter dans le milieu naturel, il devra le justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales (CAPI). Il sera alors toléré un rejet à débit régulé vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales sous réserve que celui-ci dispose d'une capacité résiduelle suffisante.

Conditions de rejet dans les eaux superficielles :

Zone associée	Règles applicables
Zone I	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 3 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone IV	3) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 4) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 20 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone V	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 25 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s

Différents aléas (glissement de terrain, crue des torrents et ruisseaux torrentiels, ravinement et ruissellement sur versant, inondation en pied de versant) ou contraintes (mesures quantitatives et qualitatives liées à un périmètre de protection de captage) viennent compléter les prescriptions.

Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas possible, ces contraintes / aléas sont à prendre en compte en premier lieu, avant les prescriptions de la zone au sein de laquelle ils se trouvent.

#### AU III-2-3-Electricité

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

#### AU III-2-4-Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement de la fibre optique.

#### AU III-2-5-Déchets

La commune peut faire usage de l'article L 332-15 pour exiger des équipements qu'elle estime nécessaire à l'opération, notamment en ce qui concerne les locaux ou containers destinés à recevoir les déchets.

## CHAPITRE 13 – Dispositions applicables à la zone AUa

Il est rappelé que :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRi) de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant;
- la carte des aléas affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur, les chapitres 1 et 2 du présent règlement ;
- Les « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » (présents sur toute la commune) emportent la recommandation des mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? », présenté dans les annexes informatives du PLU (pièce n°6-4).

### AUa I - Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Les notions de constructions, usages des sols et activités s'entendent au sens précisé dans le glossaire (ci-joint annexé) : voir les définitions des *destinations* et *sous destinations*.

#### AUa I-1-Constructions, usages des sols et activités interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les commerces de gros,
- Les industries et les entrepôts,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement,
- L'aménagement de nouveaux terrains pour le camping ou le caravanning,
- Les garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.

#### AUa I-2-Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

Les constructions, usages des sols et activités suivantes sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par l'Orientation d'Aménagement et de programmation et par le présent règlement :

- La réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume même si elle ne respecte pas les articles II-1, II-2, II-3 du présent règlement,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de nuisances sonores ou olfactives incompatibles avec l'habitat,
- L'artisanat et le commerce de détails sont autorisés à conditions qu'ils soient compatibles avec l'habitat et sans nuisances pour l'environnement proche,

- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte,

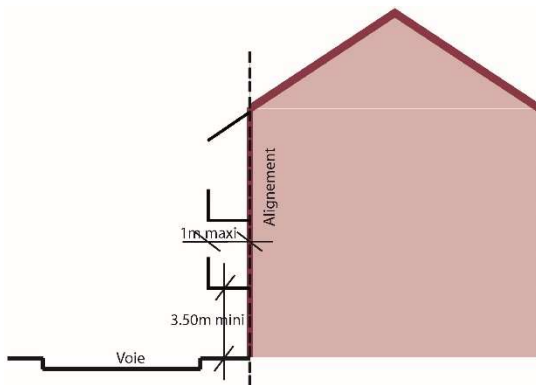
## AUa II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### AUa II-1- Volumétrie et implantation des constructions

#### AUa II-1-1-Implantations par rapport aux voies

**1-Champ d'application :** *les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.*

**2-Limite d'application de la règle :** *les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-dessous).*



*Elle s'applique de plein droit aux bassins et piscines.*

### **3-Règle :**

Le règlement graphique définit des lignes de recul.

Lorsqu'une ligne de recul est indiquée, les constructions doivent être implantées au droit ou en recul de cette ligne.

Lorsque le règlement graphique n'indique aucune ligne, les constructions peuvent s'implanter librement.

### **4-Dispositions particulières**

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité, ...) peuvent être admises entre la limite de la voie et la ligne de recul.

## AUa II-1-2-Implantations par rapport aux limites séparatives

**1-Champ d'application :** les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

**2-Limite d'application de la règle :** Dans les cas où la construction ne s'implante pas en limite, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

### 3-Règle :

Sauf indication contraire du plan graphique, les constructions hors bassins et piscines couvertes peuvent s'implanter librement.

Autrement, le règlement graphique définit des linéaires et des secteurs.

Dans ces secteurs et le long de ces linéaires, les constructions hors bassins de piscines et hors annexes d'au plus 6 m<sup>2</sup> d'emprise (annexes dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite), doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D \geq H/2$ , et  $D \geq 4,00$  m)

Cas particulier des bassins de piscine : dans tous les secteurs et le long des linéaires les bassins peuvent s'implanter librement en ménageant un espace minimum d'1 mètre autour de l'équipement.

Schéma : valeur illustrative :

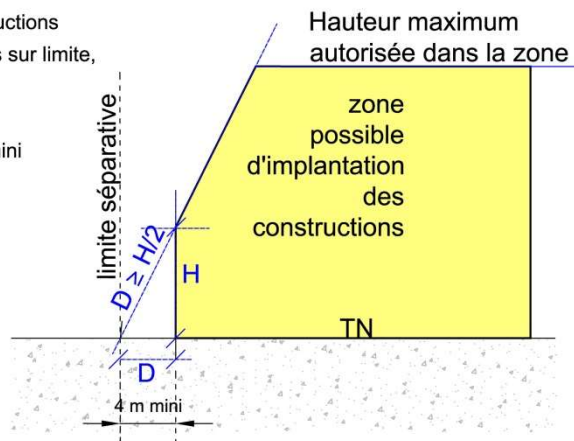
#### IMPLANTATION EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne s'implantent pas sur limite,

D = Distance

H = Hauteur

$D \geq H/2$  avec 4m mini



#### Cas particulier des constructions sur limite séparative dans ces secteurs :

Exceptionnellement, la construction sur limite séparative dans ces secteurs est autorisée pour :

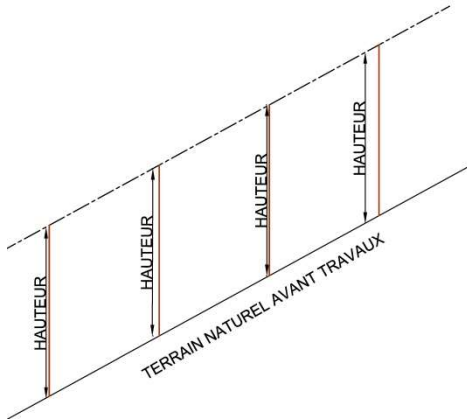
- Une annexe (hors bassin de piscine) d'au plus 6 m<sup>2</sup> d'emprise, dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres sur limite et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite,

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## AUa II-1-3-Hauteurs des constructions

### 1-Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.
- Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :



### 2-Hauteurs maximales

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **19 mètres et R+4+Toit (ou Attique)**  
Dans le cas où un attique couronnerait un bâtiment, celui-ci ne devra comporter qu'un seul niveau.

### 3-Dispositions particulières

- **Au-dessus des limites fixées**, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- **Dans les secteurs concernés par la carté d'aléas**, la hauteur maximum ci-dessus pourra être augmentée selon les prescriptions du Titre 1, chapitre 2 du présent règlement (par exemple surélévation du premier plancher habitable).
- **Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une construction existante** dont la hauteur maximale est supérieure aux hauteurs autorisées, et afin d'harmoniser les continuités bâties, il pourra être permis un dépassement de ces hauteurs dans une limite de 3,00 mètres maximum.
- **Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas** en cas :
  - de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
  - d'équipement d'intérêt collectif et service public sous réserve que le projet s'intègre dans le tissu urbain dans lequel il s'inscrit ou s'inscrira, et à condition d'être justifié. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, notamment au regard des vues existantes sur le grand paysage.



#### AUa II-1-4-Longueur des constructions

La longueur de chaque construction ne devra pas constituer un linéaire trop imposant. Il peut être exigé que les constructions nouvelles fassent l'objet d'une ou plusieurs césure(s) afin de garantir une meilleure insertion et ainsi éviter un linéaire bâti trop important. La césure devra respecter une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### AUa II-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

##### AUa II-2-1-Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural pour la préservation du cadre bâti traditionnel ou historique de la commune, et en particulier dans le secteur UH, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (non accolées) de moins de 12 m<sup>2</sup> de surface d'emprise.

##### AUa II-2-2-Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier des orientations des façades et faîtages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène.

Lorsque le terrain est en pente, il sera privilégié une implantation au plus bas de celle-ci afin que la construction émerge le moins possible de la ligne de crête. De même, la voie d'accès à la construction s'effectuera en priorité à l'aval du terrain et son linéaire sera le plus limité possible.

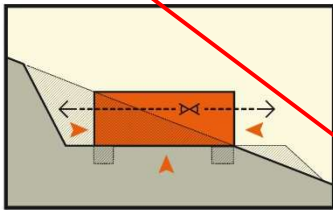
Les déblais, remblais, terrassements et accès internes aux lots nécessaires à la construction doivent être le plus limités possibles.

Le projet est tenu de respecter la topographie générale du terrain avant construction. Ainsi tous les mouvements de terre seront limités à l'assise nécessaire à la construction, ainsi qu'au raccordement aux abords immédiats de celle-ci.

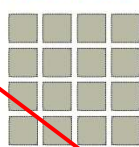
Tous les mouvements de terre seront limités à plus ou moins 1,20m à compter du niveau naturel du terrain avant travaux. Les adaptations mineures devront être motivées, notamment pour permettre la desserte des constructions situées en contre-bas ou en haut de leur voie d'accès. Les pentes supérieures à 30 % pourront être reprofilées par terrassements successifs de 2 mètres minimum de plateforme et dont la différence de niveau n'excèdera pas 1,20m. Pour des raisons paysagères, les soutènements ainsi créés seront constitués de mur en pierre ou enduit en cohérence avec les constructions avoisinantes.

Il sera recherché la meilleure insertion au site autant pour les vues proches que pour les vues lointaines :

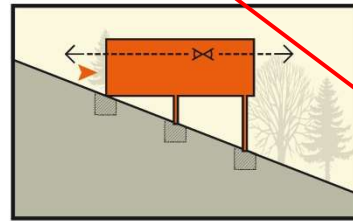
### **DÉPLACER LE TERRAIN** *poser à plat sur un terrassement*



VOLUME DES  
DÉBLAIS/REMBLAIS



### **SE SURÉLEVER DU SOL** *en porte-à-faux ou perché sur des pilotis*

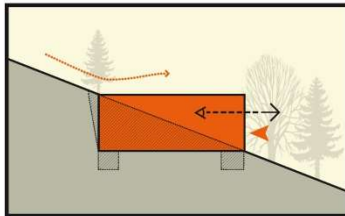


VOLUME DES  
DÉBLAIS/REMBLAIS

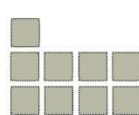


Les 2 premiers exemples sont complètement dissociés du terrain et n'en tiennent pas compte.  
Source : fiches conseils du CAUE : voir document complet pièce n°6.2.3 du dossier de PLU

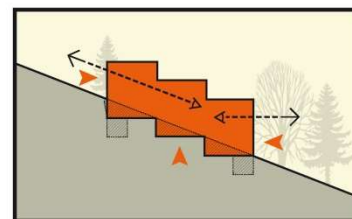
### **S'ENCASTRER** *s'enterrer, remblai et déblai*



VOLUME DES  
DÉBLAIS/REMBLAIS



### **ACCOMPAGNER LA PENTE** *en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



VOLUME DES  
DÉBLAIS/REMBLAIS



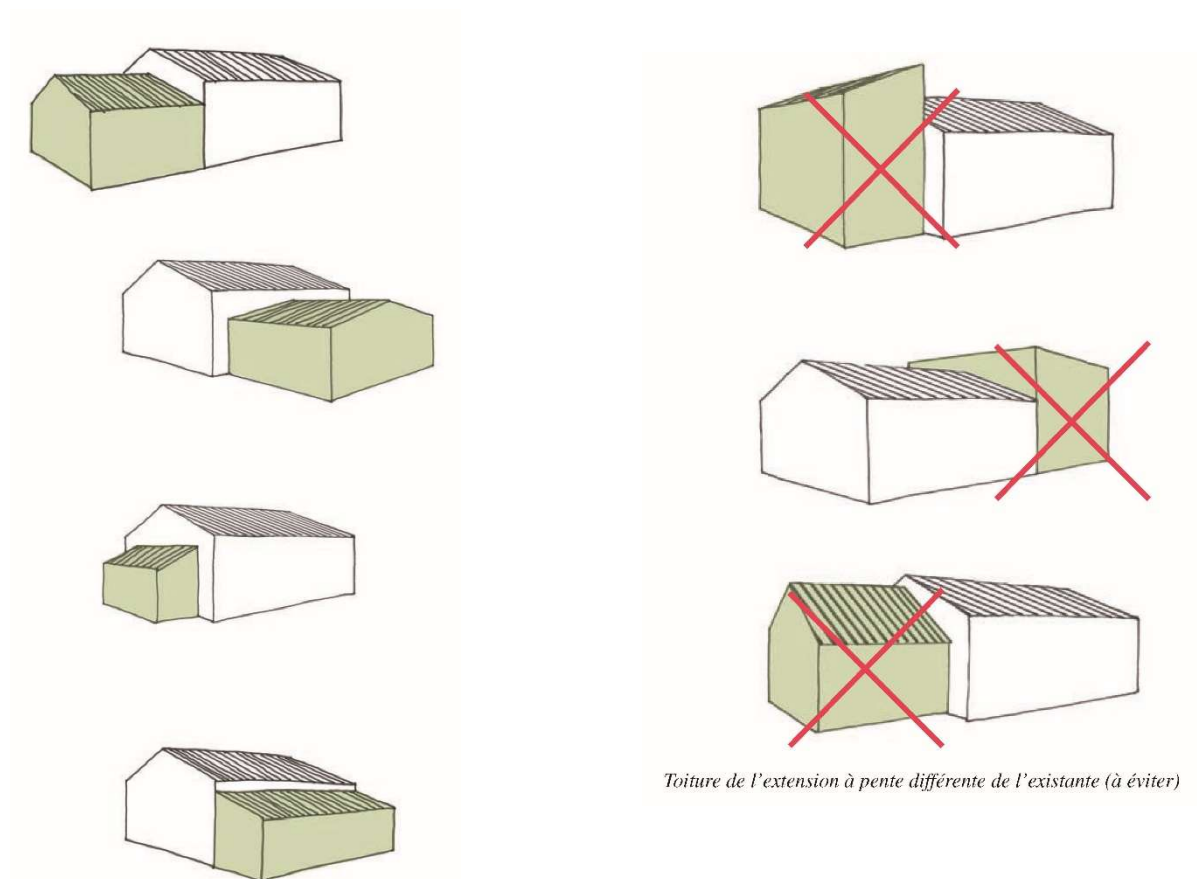
Source : fiches conseils du CAUE : voir document complet pièce n°6.2.3 du dossier de PLU

Les 2 exemples ci-dessus illustrent une adaptation réussie de la construction à la pente du terrain, limitant les déblais / remblais et l'impact dans le paysage.

### AUa II-2-3-Extensions et annexes, garages, abris à voitures, ....

Dans le cas d'une extension modérée, le nouveau corps de bâtiment doit être adossé à la construction existante, c'est-à-dire ne pas dépasser la hauteur de son mur ; sa toiture peut, selon les cas, être parallèle ou perpendiculaire à la toiture existante. En cas d'extension importante par rapport à l'existant, les volumes doivent être organisés en cohérence dans le cadre d'un projet architectural.

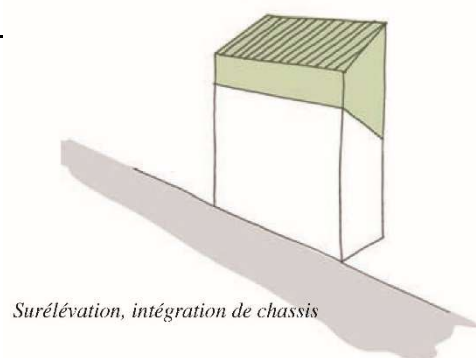
Les toitures bâties en extension doivent présenter une pente d'inclinaison identique aux pans de toiture existants ; ces nouvelles toitures doivent avoir une ou deux pentes.



*Toiture de l'extension à pente différente de l'existante (à éviter)*

### AUa II-2-4-Surélévation

Dans le cas d'une surélévation, la nouvelle toiture doit être de forme identique à l'existante ; si la toiture existante présente une pente unique versant exceptionnellement à l'arrière du bâtiment, son sens peut être inversé de façon à ce que ce versant soit dirigé vers la façade principale, qui correspond souvent au côté de la rue.



*Surélévation, intégration de chassis*

### AUa II-2-5-Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

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

Dans le cas de construction à attique, le retrait par rapport au nu de la façade doit être au moins égal à 2m.

Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits.

En cas de fermeture de loggias, le changement de menuiseries (fenêtres et châssis) ou de volets, devra faire l'objet d'un projet permettant de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Les ouvrages techniques disposés en façade devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction. Les ouvrages de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Les antennes et les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Ainsi, les paraboles sont interdites en façade pour des raisons paysagères.

Les pylônes doivent être étudiés de façon à être intégrés dans le paysage.

Le noir et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs aux tons naturels seront privilégiées (brun, marron, gris, beige, ...).

### AUa II-2-6-toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et partiellement enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les toitures ne sont pas réglementées compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 30% et 50%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions

annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas, toitures techniques... Les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures.

En cas de toitures à pans, elle devra comprendre une dépassée d'au moins 50 cm par rapport à la façade (hormis en cas d'implantation sur limite séparative). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (non accolées) de moins de 12 m<sup>2</sup> de surface d'emprise.

Au même titre que les autres, la « 5ème façade » devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. S'ils ne peuvent être regroupés dans un local technique intégré dans le volume global du bâtiment, il pourra être suggéré des effets architecturaux (déflecteurs, pergolas, ...) ou une double toiture (de type pergola, auvent, ...).

#### AUa II-2-7-Les panneaux solaires :

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

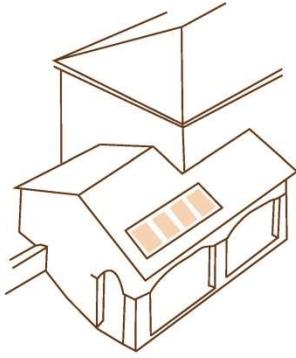
Ainsi, l'implantation des panneaux devra respecter les principes de composition architecturale suivants (liste non exhaustive) :

- Regrouper les panneaux solaires en une seule zone pour une implantation organisée d'une façon harmonieuse,
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades : aligner les capteurs avec les ouvertures existantes en privilégiant une certaine symétrie
- Éviter la pose sur une façade où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents
- Privilégier les implantations en bandeau, en crête ou en bas de toiture selon les cas
- Adapter forme, proportion et position des capteurs
- Respecter l'orientation et la pente de la toiture
- Éviter d'isoler un ensemble solaire : essayer dans la mesure du possible de l'adosser à un élément bâti ou non bâti
- Accepter une perte de rendement pour réaliser une bonne intégration : positionnement vertical, façade moins bien orientée, utilisation de matériaux semi transparents...Et cela surtout en secteur protégé.
- Privilégier les toitures secondaires pour l'implantation
- Privilégier une double fonction pour les capteurs (solaire actif et solaire passif) : l'intégration en brise soleil diminue les apports solaires par les espaces vitrés
- Dans les secteurs protégés : périmètres de monuments historiques, périmètres autour des hameaux anciens protégés et sur les bâtiments du patrimoine bâti protégé, le capteur devra de préférence être intégré dans le plan de la toiture, c'est-à-dire qu'il devra être non saillant par rapport au niveau des tuiles, plutôt qu'en sur imposition, particulièrement en secteur protégé,
- Hors secteurs sauvegardés, en cas d'installation en intégration rendue impossible pour des raisons techniques, la sur imposition sera tolérée, sous réserve que les panneaux soient

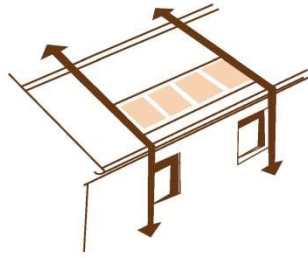
implantés le plus proche de la toiture et parallèlement à cette dernière,

- Choisir le matériel en fonction du mode de pose choisi : coloris et textures doivent être en accord avec la toiture
- Utiliser les panneaux comme élément « constructif » dans les constructions neuves
- Éviter la pose sur les toitures 4 pans de petites surfaces

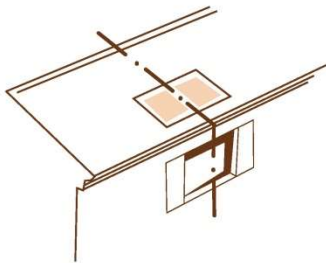
Exemple d'implantations de panneaux :



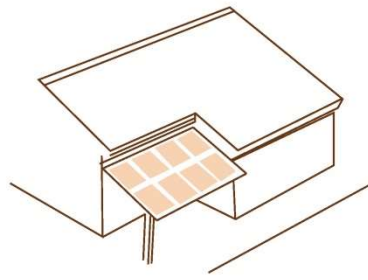
> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale.  
Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.



> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse...)

#### AUa II-2-8--Eléments du patrimoine bâti repérés au règlement graphique du PLU :

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.

Les panneaux solaires et les toitures terrasses sont interdits en cas de réhabilitation d'une construction protégée.

AUa II-2-8-1-Toutes les constructions identifiées au règlement graphique du PLU sont soumises au permis de démolir. La démolition ne pourra être autorisée que si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient. Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le



respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes générales, maintien des éléments de façades et de toitures, maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades....

#### AUa II-2-8-2- Conseils :

- Respecter les proportions (environnement immédiat, volumes du bâti, proportions des ouvertures)
- Respecter les hiérarchies des traitements et des formes (de l'ordinaire au plus noble)
- Respecter les matériaux (enduits, encadrements, angles, couverture...)
- 2 approches possibles : restauration et/ou rénovation
- 2 types d'intervention possibles :
  - réhabilitation (matériaux et savoir-faire traditionnels)
  - extension (pas de faux matériaux, pas de mimétisme mais utilisation de matériaux cohérents et juxtaposition franche)
- Il est également rappelé que la Commune est conseillée par un architecte conseil et par un architecte des bâtiments de France (ABF). La Commune soumettra systématiquement à l'architecte conseil et à l'A.B.F. tous les projets relatifs à un élément de son patrimoine bâti à préserver et repéré au règlement graphique.

#### AUa II-2-9-Murs / clôtures

##### Murs :

- Les murs anciens en pierres apparentes (moellons de pierres calcaires et identifiés au document graphique) doivent être conservés ou consolidés. Une ouverture est autorisée par linéaire pour l'accès à des terrains constructibles, uniquement si aucun autre accès n'est envisageable et dans des dimensions minimales strictement nécessaires pour assurer les conditions de sécurité.
- En cas d'opération d'ensemble (permis d'aménager, plusieurs permis de construire, permis de construire de bâtiment d'habitation collectif ou groupé (c'est-à-dire comprenant également une ou plusieurs maisons individuelles)), l'entrée de l'opération ou du projet sera marquée par des murs en pierre apparente (ou d'aspect pierre sèche) comme illustré sur les photos ci-dessous :



Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

La hauteur totale du dispositif de clôture (y compris les éventuels soutènements) ne doit pas excéder 2.00 mètres ;

Les éventuelles différences de niveau seront traitées à l'intérieur de la parcelle par un reprofilage du terrain.

En limite avec le domaine public les parties pleines (mur, mur-bahut) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00m. Au-dessus de 1.00 mètre de haut, les dispositifs seront ajourés et de préférence doublés de plantation.

Les clôtures sur les limites séparatives seront réalisées avec des dispositifs perméables pour faciliter le passage de la faune sauvage. Ces dispositifs devront présenter des ouvertures, de 10 cm minimum de haut sur 15 cm minimum de long, ponctuellement aménagées à la base de la clôture.

En cas de réalisation de murs ou murets, ils doivent être traités en matériaux naturels (béton, pierre, ...) soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.

Les canisses et autres systèmes occultant rapportés sur une clôture à claire-voie sont admis seulement dans les cas où une haie aura été plantée et dans l'attente du développement de l'écran végétal.

Les murs de clôture en pierre devront être sauvegardés (cf « murs »)

*AUa II-3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

#### AUa II-3- 1-Généralités

- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.
- La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les préconisations relatives au calendrier d'intervention pour les travaux de décapage et de déboisement sont à respecter en ce qui concerne l'OAP N°6 : COTIERE BOISEE Haute.

#### AUa II-3- 2-Haies : Planter des haies libres et diversifiées

Les haies taillées, notamment de cyprès ou de thuyas, sont à éviter, notamment certaines espèces qui présentent un caractère invasif reconnu (Buddleja de David, Robinier faux acacia, Ailant de Chine, Renouée du Japon...).

Végétaux à privilégier : Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en annexe du présent règlement.



### AUa II-3- 3-Quantités requises

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets.
- **20% du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts** (espaces végétalisés) **comprenant au minimum 10% de pleine terre** (calculés par rapport à la surface du tènement foncier support du projet). Ces espaces de pleine terre ne seront pas que des espaces résiduels ou périphériques.
- **Il n'est pas fixé de surface minimum d'espaces verts** (espaces végétalisés) **pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.**

### AUa II-3- 4-Modalités de réalisation

- Les **espaces de pleine terre** comprennent : **les surfaces non imperméabilisées** c'est-à-dire les **surfaces perméables** non bâties et sans sous-sols qui ne sont pas destinées à la circulation automobile et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse végétales.
- Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également :
  - Les aires en stabilisé telles que les cheminements piétons,
  - Les aires de stationnement à condition que la végétation soit majoritaire (>50%) ;
  - Les bassins de rétention des eaux pluviales ;
  - Les toitures et les façades végétalisées.
- En cas d'opération d'ensemble portant sur plusieurs zones, la surface d'espaces verts (espaces végétalisés) nécessaire sera calculée sur chacune des zones et pourra être répartie indépendamment du zonage en fonction du projet d'ensemble.

### AUa II-3- 5-Patrimoine végétal

L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.

- **Les bosquets, haies, ripisylves. Ce sont des ensembles d'éléments végétaux remarquables existants** qui ont été identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique notamment au titre de leur participation à la trame verte urbaine : ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Les arbres devront être conservés sauf en cas de réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

- **Les vergers, jardins et espaces verts** (espaces végétalisés) **correspondant à la protection paysagère à mettre en valeur.** Ces espaces verts non bâtis, entretenus ou plantés d'essences ornementales, constituent des espaces de respiration en cœur d'îlot, dans le tissu urbain dense ou aux abords d'axes bruyants. Ils participent au maintien des continuités écologiques au sein des bourgs et au verdissement communal.

Ces surfaces vertes (espaces végétalisés) devront être conservées sur au moins 80% de leurs surfaces.

- **Lutte contre la Renouée du Japon :**

Une station de Renouée a été identifiée au centre de la commune (au niveau de la zone humide de la Bourbre).

Il est conseillé de la traiter rapidement pour éviter sa dissémination, notamment lors d'une crue. Cette plante est capable de se disperser très facilement, et de minuscules fragments sont capables de donner naissance à de nouvelles stations très rapidement.

Le moyen de lutte, a minima, est un traitement des parties aériennes uniquement : il s'agira d'effectuer des coupes nettes à la base des tiges, répétées régulièrement au cours de la saison (4 à 6 passages par an). Il ne sera pas réalisé de broyage pour éviter la production de fragments très contaminants, excepté avec du matériel spécifique (broyage couplé à l'aspiration).

D'autres actions de lutte peuvent être envisagées :

- criblage des terres extraites à l'automne si le sol le permet et maintien à l'air libre l'hiver afin de faire pourrir le rhizome (Attention, le rhizome peut descendre très profondément dans le sol),
- pose d'une membrane épaisse à l'endroit même et sur la zone tampon pour empêcher la repousse à la belle saison,
- végétalisation d'espèces arbustives possédant un système racinaire dense (« chevelu racinaire ») telles que le noisetier...
- extraction de la terre contaminée. Dans ce cas, il faut porter attention au devenir de la terre contaminée extraite : l'export en déchetterie conventionnelle est déconseillé car ces dernières ne sont généralement pas équipées pour le traitement de la renouée. L'export de terre contaminée doit se faire préférentiellement en centre agréé.

Toutes les précautions nécessaires devront être prises lors des travaux : ne pas exporter et/ou réutiliser/étaler les terres extraites dans la zone de présence de la plante et dans une zone tampon de 5 m autour de la tâche de renouée (zone de présence potentielle du rhizome).

Une autre solution peut être de laisser sécher les fragments de renouée dans un endroit clos, hors sol (isolation par une bâche plastique épaisse pour éviter le bouturage) ou de les brûler (dans le respect des conditions générales de brûlage des déchets verts).

#### *AUa II-4- Stationnement*

##### AUa II-4-1-Stationnement des véhicules

###### AUa II-4-1-1-Généralités

- 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 normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles peuvent être substitutives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations (la règle la plus contraignante sera retenue). Le principe est la mutualisation et le foisonnement des stationnements dans les programmes mixtes. Dans ce cas, des places extérieures seront positionnées de manière pertinente par rapport aux usages.
- Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.

- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

## AUa II-4-1-2-Quantités requises

Destination	Nombre de places
<b>Habitations</b> <b>Hébergements</b>	<p>1 place <u>maximum</u> par logement pour les logements locatifs sociaux.</p> <p>1 place <u>minimum</u> par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres logements sans dépasser 2 places maximum par logement.</p> <p>0,9 place <u>minimum</u> et 1 place <u>maximum</u> pour 3 hébergements pour les résidences universitaires et les hébergements des personnes âgées</p> <p>De plus, 30% des places devront être couvertes (Cette règle ne s'appliquant pas pour les logements locatifs sociaux, les résidences universitaires et les hébergements des personnes âgées).</p>
<b>Restauration</b>	1 place minimum pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
<b>Hébergements hôteliers et touristique</b>	1 place minimum pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Cinéma</b>	1 place maximum pour 3 places de spectateur.
<b>Industries</b>	1 place <u>maximum</u> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Entrepôts</b>	1 place <u>maximum</u> pour 180 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bureaux</b>	1 place <u>maximum</u> pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat et Commerce de détail</b> <b>ET</b> <b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	<p><u>Commerce :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En dessous de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement.</li> <li>- Pour les commerces d'une surface de plancher inférieure à 1000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des aires réservées au stationnement ne pourra excéder la surface de plancher du commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</li> <li>- A partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place <u>minimum</u> pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir du 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup> de surface de plancher ; En cas d'ensemble commercial, le nombre de places est calculé à l'échelle de l'ensemble.</li> <li>- Pour les commerces d'une surface de plancher supérieure à 1000m<sup>2</sup> l'emprise au sol des aires réservées au stationnement ne pourra excéder 75% de la surface de plancher du commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</li> </ul>

#### AUa II-4-1-3-Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées.

#### AUa II-4-1-4-Dispositions particulières

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

#### AUa II-4-2-Stationnement des cycles

##### AUa II-4-2-1-Généralités

- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Pour les réhabilitations ou les extensions de constructions existantes, il n'est pas exigé de règles particulières concernant l'aspect des locaux.
- Pour les constructions neuves à usage d'habitation, les locaux seront couverts et clos et seront soit intégrés aux constructions soit facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

##### AUa II-4-2-2-Quantités requises

- Pour les constructions destinées à l'habitat, aux bureaux, aux commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 1 espace de stationnement pour les cycles d'une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> devra être aménagé. Cette disposition ne s'applique ni aux constructions existantes, ni aux extensions de constructions existantes.
- De plus, il est exigé selon la destination :

Destination	Surfaces requises
<b>Habitations / Hébergements</b>	1,5 m <sup>2</sup> minimum / 65 m <sup>2</sup> de surface de plancher, sans être inférieur, dans la mesure du possible à 1,5 m <sup>2</sup> / logement.
<b>Artisanat et Commerce de détail ET Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	- En dessous de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les cycles.  - A partir de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 m <sup>2</sup> <u>minimum</u> par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher à partir du 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Cinéma</b>	1 place minimum pour 10 places de spectateur.
<b>Bureaux</b>	1m <sup>2</sup> minimum par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.

### AUa III – Equipement et réseaux

#### AUa III-1- Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

##### AUa III-1-1-Accès

Le nombre des accès véhicules sur les voies publiques pourra être limité à un par voie. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

##### AUa III-1-2-Voirie

Voirie nouvelle publique ou privée :

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 3,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 3 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.

Les voies en impasse :

L'aménagement d'une voirie en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Dans ce cas, la voirie en impasse devra comporter au moins une aire de retournement.

#### AUa III-2- Desserte par les réseaux

##### AUa III-2-1 – Alimentation en eau potable

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

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

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

## AUa III-2-2- Assainissement

Les installations intérieures doivent être réalisées en réseaux séparatifs.

### AUa III-2-2-1 - Eaux usées

#### Eaux domestiques ou assimilées

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » du PLU), toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

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

Il est précisé que les locaux, abris et emplacements des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif seront raccordés au réseau ou dispositif d'assainissement

#### Eaux usées non domestiques

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

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

### AUaIII-2-2-2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.4.2 « Annexes » du PLU).

- 1) La séparation des réseaux « eaux pluviales » et « eaux usées » dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.
- 2) L'aménageur doit privilégier l'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible.
- 3) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer (à justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales) notamment dans les situations suivantes :
  - a. Si la réglementation l'interdit (PPRi, PPRn) ou si l'infiltration est susceptible d'aggraver l'aléa à proximité,
  - b. Si impossibilité manifeste (non aptitude des sols – niveau haut de nappe incompatible) démontrée par l'aménageur (étude de sols à minima) et validée par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales,
  - c. Si la construction se situe dans un périmètre de protection d'un captage d'eau potable, en adéquation avec les prescriptions préfectorales définies dans la DUP ou, à défaut, par l'ARS.

Il sera alors laissé la possibilité de rejeter les eaux pluviales à débit régulé dans un milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau, etc...) en respectant les prescriptions techniques et l'autorisation de rejet de l'autorité compétente (CAPI ou autre).

- 4) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer et de rejeter dans le milieu naturel, il devra le justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales (CAPI). Il sera alors toléré un rejet à débit régulé vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales sous réserve que celui-ci dispose d'une capacité résiduelle suffisante.

Conditions de rejet dans les eaux superficielles :

Zone associée	Règles applicables
Zone I	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 3 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone IV	3) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 4) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 20 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone V	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 25 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s

Différents aléas (glissement de terrain, crue des torrents et ruisseaux torrentiels, ravinement et ruissellement sur versant, inondation en pied de versant) ou contraintes (mesures quantitatives et qualitatives liées à un périmètre de protection de captage) viennent compléter les prescriptions.

Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas possible, ces contraintes / aléas sont à prendre en compte en premier lieu, avant les prescriptions de la zone au sein de laquelle ils se trouvent.

#### AUa III-2-3-Electricité

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

#### AUa III-2-4-Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement de la fibre optique.

#### AUa III-2-5-Déchets

La commune peut faire usage de l'article L 332-15 pour exiger des équipements qu'elle estime nécessaire à l'opération, notamment en ce qui concerne les locaux ou containers destinés à recevoir les déchets.

## CHAPITRE 14 – Dispositions applicables à la zone AUd

Il est rappelé que :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRi) de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant;
- la carte des aléas affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur, les chapitres 1 et 2 du présent règlement ;
- Les « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » (présents sur toute la commune) emportent la recommandation des mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? », présenté dans les annexes informatives du PLU (pièce n°6-4).

### AUd I - Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Les notions de constructions, usages des sols et activités s'entendent au sens précisé dans le glossaire (ci-joint annexé) : voir les définitions des *destinations* et *sous destinations*.

#### *AUd I-1-Constructions, usages des sols et activités interdites :*

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les commerces de gros,
- Les industries et les entrepôts,
- Les cinémas,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement,
- L'aménagement de nouveaux terrains pour le camping ou le caravanning,
- Les garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.

#### *AUd I-2-Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :*

Les constructions, usages des sols et activités suivantes sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par l'OrientatIon d'Aménagement et de programmation et par le présent règlement :

- La réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume même si elle ne respecte pas les articles II-1, II-2, II-3 du présent règlement,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de nuisances sonores ou olfactives incompatibles avec l'habitat,
- L'artisanat et le commerce de détails sont autorisés à conditions qu'ils soient compatibles avec l'habitat et sans nuisances pour l'environnement proche,
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte.



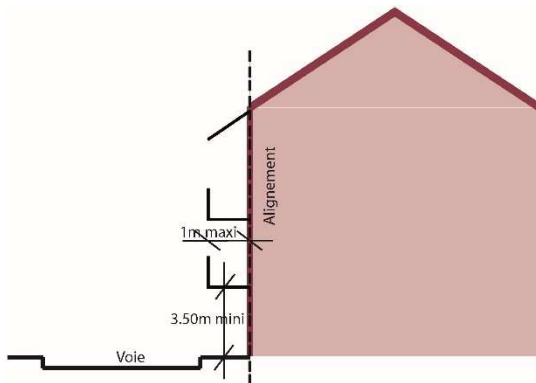
## AUd II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### AUd II-1- Volumétrie et implantation des constructions

#### AUd II-1-1-Implantations par rapport aux voies

**1-Champ d'application :** les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

**2-Limite d'application de la règle :** les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-dessous).



Elle s'applique de plein droit aux bassins et piscines.

### 3-Règle :

Le règlement graphique définit des lignes de recul.

Lorsqu'une ligne de recul est indiquée, les constructions doivent être implantées au droit ou en recul de cette ligne.

Lorsque le règlement graphique n'indique aucune ligne, les constructions peuvent s'implanter librement.

### 4-Dispositions particulières

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité, ...) peuvent être admises entre la limite de la voie et la ligne de recul.

#### AUd II-1-2-Implantations par rapport aux limites séparatives

**1-Champ d'application :** les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

**2-Limite d'application de la règle :** Dans les cas où la construction ne s'implante pas en limite, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

### 3-Règle :

Sauf indication contraire du plan graphique, les constructions hors bassins et piscines couvertes peuvent s'implanter librement.

Autrement, le règlement graphique définit des linéaires et des secteurs.

Dans ces secteurs et le long de ces linéaires, les constructions hors bassins de piscines et hors annexes d'au plus 6 m<sup>2</sup> d'emprise (annexes dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite), doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D \geq H/2$ , et  $D \geq 4,00$  m)

Cas particulier des bassins de piscine : dans tous les secteurs et le long des linéaires les bassins peuvent s'implanter librement en ménageant un espace minimum d'1 mètre autour de l'équipement.

Schéma : valeur illustrative :

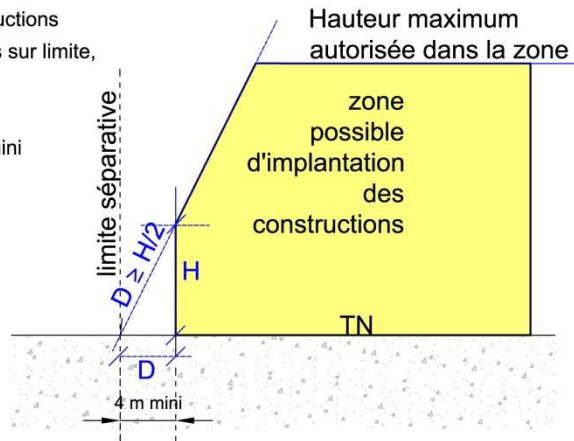
#### IMPLANTATION EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne s'implantent pas sur limite,

D = Distance

H = Hauteur

$D \geq H/2$  avec 4m mini



#### Cas particulier des constructions sur limite séparative dans ces secteurs :

Exceptionnellement, la construction sur limite séparative dans ces secteurs est autorisée pour :

- Une annexe (hors bassin de piscine) d'au plus 6 m<sup>2</sup> d'emprise, dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres sur limite et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite,

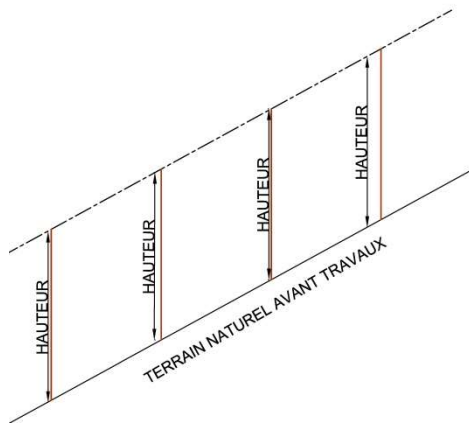
Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### AUd II-1-3-Hauteurs des constructions

#### 1-Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

- *Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :*



## **2-Hauteurs maximales**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres et R+1+Toit (ou Attique)**  
Dans le cas où un attique couronnerait un bâtiment, celui-ci ne devra comporter qu'un seul niveau.

## **3-Dispositions particulières**

- **Au-dessus des limites fixées**, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- **Dans les secteurs concernés par la carté d'aléas**, la hauteur maximum ci-dessus pourra être augmentée selon les prescriptions du Titre 1, chapitre 2 du présent règlement (par exemple surélévation du premier plancher habitable).
- **Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une construction existante** dont la hauteur maximale est supérieure aux hauteurs autorisées, et afin d'harmoniser les continuités bâties, il pourra être permis un dépassement de ces hauteurs dans une limite de 3,00 mètres maximum.
- **Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas** en cas :
  - de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
  - d'équipement d'intérêt collectif et service public sous réserve que le projet s'intègre dans le tissu urbain dans lequel il s'inscrit ou s'inscrira, et à condition d'être justifié. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, notamment au regard des vues existantes sur le grand paysage.

### **AUD II-1-4-Emprises au sol des constructions :**

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 40% de la surface de l'unité foncière du support du permis de construire.

### **AUD II-1-5-Longueur des constructions**

La longueur de chaque construction ne devra pas constituer un linéaire trop imposant. Il peut être exigé que les constructions nouvelles fassent l'objet d'une ou plusieurs césure(s) afin de garantir une meilleure insertion et ainsi éviter un linéaire bâti trop important. La césure devra respecter une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

*AUd II-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***AUd II-2- 1-Généralités**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural pour la préservation du cadre bâti traditionnel ou historique de la commune, et en particulier dans le secteur UH, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (non accolées) de moins de 12 m<sup>2</sup> de surface d'emprise.

**AUd II-2- 2-Implantation et volumes**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier des orientations des façades et faîtages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène.

Lorsque le terrain est en pente, il sera privilégié une implantation au plus bas de celle-ci afin que la construction émerge le moins possible de la ligne de crête. De même, la voie d'accès à la construction s'effectuera en priorité à l'aval du terrain et son linéaire sera le plus limité possible.

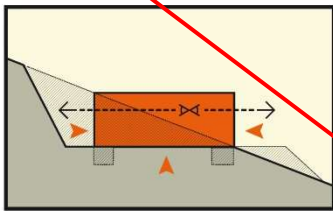
Les déblais, remblais, terrassements et accès internes aux lots nécessaires à la construction doivent être le plus limités possibles.

Le projet est tenu de respecter la topographie générale du terrain avant construction. Ainsi tous les mouvements de terre seront limités à l'assise nécessaire à la construction, ainsi qu'au raccordement aux abords immédiats de celle-ci.

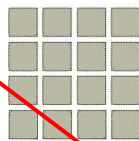
Tous les mouvements de terre seront limités à plus ou moins 1,20m à compter du niveau naturel du terrain avant travaux. Les adaptations mineures devront être motivées, notamment pour permettre la desserte des constructions situées en contre-bas ou en haut de leur voie d'accès. Les pentes supérieures à 30 % pourront être reprofilées par terrassements successifs de 2 mètres minimum de plateforme et dont la différence de niveau n'excèdera pas 1,20m. Pour des raisons paysagères, les soutènements ainsi créés seront constitués de mur en pierre ou enduit en cohérence avec les constructions avoisinantes.

Il sera recherché la meilleure insertion au site autant pour les vues proches que pour les vues lointaines :

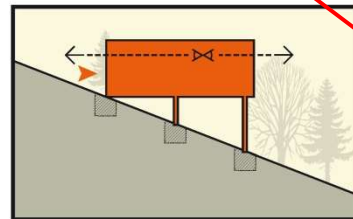
### **DÉPLACER LE TERRAIN** *poser à plat sur un terrassement*



VOLUME DES  
DÉBLAIS/REMBLAIS



### **SE SURÉLEVER DU SOL** *en porte-à-faux ou perché sur des pilotis*

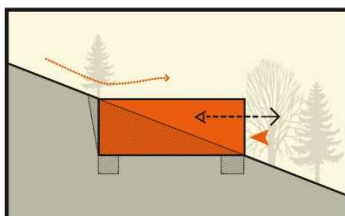


VOLUME DES  
DÉBLAIS/REMBLAIS

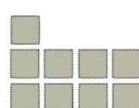


Les 2 premiers exemples sont complètement dissociés du terrain et n'en tiennent pas compte.  
Source : fiches conseils du CAUE : voir document complet pièce n°6.2.3 du dossier de PLU

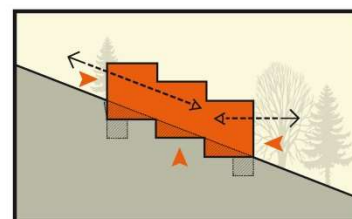
### **S'ENCASTRER** *s'enterrer, remblai et déblai*



VOLUME DES  
DÉBLAIS/REMBLAIS



### **ACCOMPAGNER LA PENTE** *en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



VOLUME DES  
DÉBLAIS/REMBLAIS



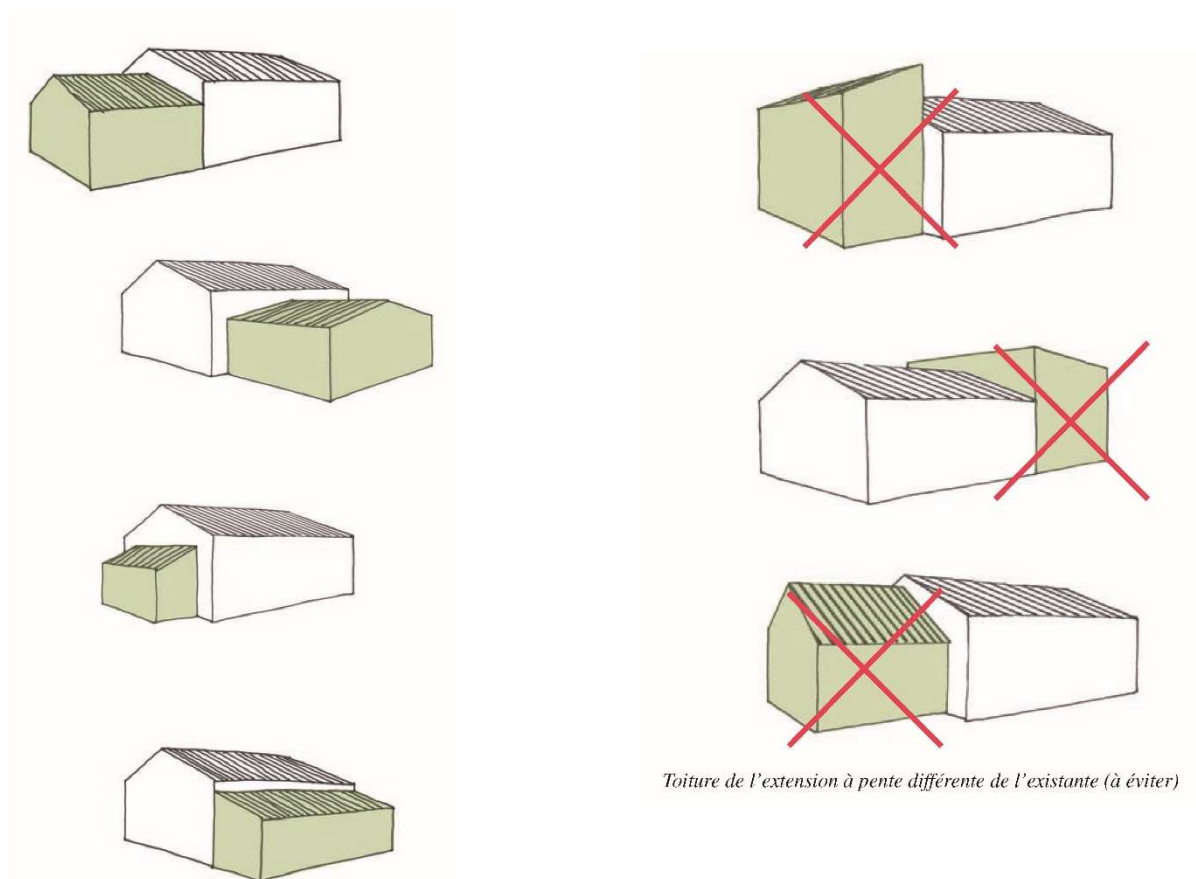
Source : fiches conseils du CAUE : voir document complet pièce n°6.2.3 du dossier de PLU

Les 2 exemples ci-dessus illustrent une adaptation réussie de la construction à la pente du terrain, limitant les déblais / remblais et l'impact dans le paysage.

### AUd II-2- 3-Extensions et annexes, garages, abris à voitures, ...

Dans le cas d'une extension modérée, le nouveau corps de bâtiment doit être adossé à la construction existante, c'est-à-dire ne pas dépasser la hauteur de son mur ; sa toiture peut, selon les cas, être parallèle ou perpendiculaire à la toiture existante. En cas d'extension importante par rapport à l'existant, les volumes doivent être organisés en cohérence dans le cadre d'un projet architectural.

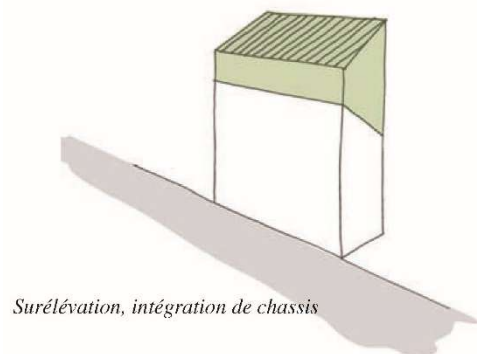
Les toitures bâties en extension doivent présenter une pente d'inclinaison identique aux pans de toiture existants ; ces nouvelles toitures doivent avoir une ou deux pentes.



*Toiture de l'extension à pente différente de l'existante (à éviter)*

### AUd II-2- 4-Surélévation

Dans le cas d'une surélévation, la nouvelle toiture doit être de forme identique à l'existante ; si la toiture existante présente une pente unique versant exceptionnellement à l'arrière du bâtiment, son sens peut être inversé de façon à ce que ce versant soit dirigé vers la façade principale, qui correspond souvent au côté de la rue.



*Surélévation, intégration de chassis*

## AUd II-2- 5-Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

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

Dans le cas de construction à attique, le retrait par rapport au nu de la façade doit être au moins égal à 2m.

Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits.

En cas de fermeture de loggias, le changement de menuiseries (fenêtres et châssis) ou de volets, devra faire l'objet d'un projet permettant de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Les ouvrages techniques disposés en façade devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction. Les ouvrages de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Les antennes et les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Ainsi, les paraboles sont interdites en façade pour des raisons paysagères.

Les pylônes doivent être étudiés de façon à être intégrés dans le paysage.

Le noir et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs aux tons naturels seront privilégiées (brun, marron, gris, beige, ...).

## AUd II-2- 6-toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et partiellement enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les toitures ne sont pas réglementées compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 30% et 50%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture,



vérandas, toitures techniques... Les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures.

En cas de toitures à pans, elle devra comprendre une dépassée d'au moins 50 cm par rapport à la façade (hormis en cas d'implantation sur limite séparative). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (non accolées) de moins de 12 m<sup>2</sup> de surface d'emprise.

Au même titre que les autres, la « 5ème façade » devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. S'ils ne peuvent être regroupés dans un local technique intégré dans le volume global du bâtiment, il pourra être suggéré des effets architecturaux (déflecteurs, pergolas, ...) ou une double toiture (de type pergola, auvent, ...).

#### AUd II-2- 7-Les panneaux solaires :

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

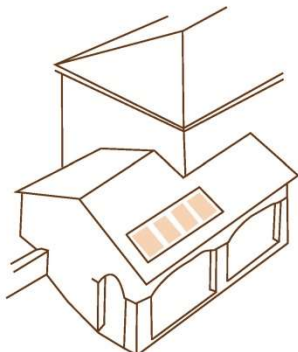
Ainsi, l'implantation des panneaux devra respecter les principes de composition architecturale suivants (liste non exhaustive) :

- Regrouper les panneaux solaires en une seule zone pour une implantation organisée d'une façon harmonieuse,
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades : aligner les capteurs avec les ouvertures existantes en privilégiant une certaine symétrie
- Éviter la pose sur une façade où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents
- Privilégier les implantations en bandeau, en crête ou en bas de toiture selon les cas
- Adapter forme, proportion et position des capteurs
- Respecter l'orientation et la pente de la toiture
- Éviter d'isoler un ensemble solaire : essayer dans la mesure du possible de l'adosser à un élément bâti ou non bâti
- Accepter une perte de rendement pour réaliser une bonne intégration : positionnement vertical, façade moins bien orientée, utilisation de matériaux semi transparents...Et cela surtout en secteur protégé.
- Privilégier les toitures secondaires pour l'implantation
- Privilégier une double fonction pour les capteurs (solaire actif et solaire passif) : l'intégration en brise soleil diminue les apports solaires par les espaces vitrés
- Dans les secteurs protégés : périmètres de monuments historiques, périmètres autour des hameaux anciens protégés et sur les bâtiments du patrimoine bâti protégé, le capteur devra de préférence être intégré dans le plan de la toiture, c'est-à-dire qu'il devra être non saillant par rapport au niveau des tuiles, plutôt qu'en sur imposition, particulièrement en secteur protégé,
- Hors secteurs sauvegardés, en cas d'installation en intégration rendue impossible pour des raisons techniques, la sur imposition sera tolérée, sous réserve que les panneaux soient implantés le plus proche de la toiture et parallèlement à cette dernière,
- Choisir le matériel en fonction du mode de pose choisi : coloris et textures doivent être en accord avec la toiture

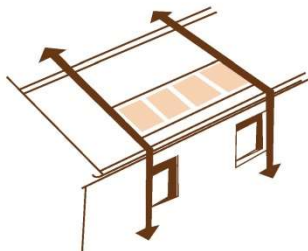


- Utiliser les panneaux comme élément « constructif » dans les constructions neuves
- Éviter la pose sur les toitures 4 pans de petites surfaces

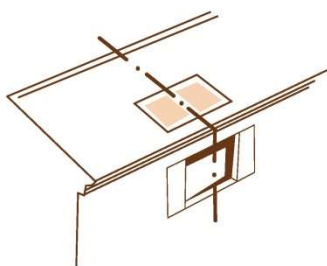
Exemple d'implantations de panneaux :



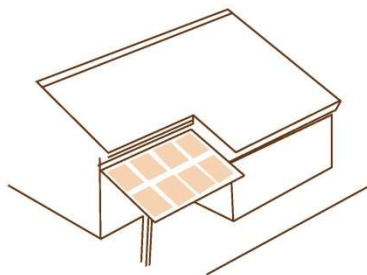
> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale.  
Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.



> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse...)

#### AUd II-2- 8--Eléments du patrimoine bâti repérés au règlement graphique du PLU :

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.

Les panneaux solaires et les toitures terrasses sont interdits en cas de réhabilitation d'une construction protégée.

AUd II-2- 8-1-Toutes les constructions identifiées au règlement graphique du PLU\_sont soumises au permis de démolir. La démolition ne pourra être autorisée que si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient. Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes générales, maintien des éléments de façades et de toitures,

maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades....

#### AUd II-2- 8-2- Conseils :

- Respecter les proportions (environnement immédiat, volumes du bâti, proportions des ouvertures)
- Respecter les hiérarchies des traitements et des formes (de l'ordinaire au plus noble)
- Respecter les matériaux (enduits, encadrements, angles, couverture...)
- 2 approches possibles : restauration et/ou rénovation
- 2 types d'intervention possibles :
  - réhabilitation (matériaux et savoir-faire traditionnels)
  - extension (pas de faux matériaux, pas de mimétisme mais utilisation de matériaux cohérents et juxtaposition franche)
- Il est également rappelé que la Commune est conseillée par un architecte conseil et par un architecte des bâtiments de France (ABF). La Commune soumettra systématiquement à l'architecte conseil et à l'A.B.F. tous les projets relatifs à un élément de son patrimoine bâti à préserver et repéré au règlement graphique.

#### AUd II-2- 9-Murs / clôtures

##### Murs :

- Les murs anciens en pierres apparentes (moellons de pierres calcaires et identifiés au document graphique) doivent être conservés ou consolidés. Une ouverture est autorisée par linéaire pour l'accès à des terrains constructibles, uniquement si aucun autre accès n'est envisageable et dans des dimensions minimales strictement nécessaires pour assurer les conditions de sécurité.
- En cas d'opération d'ensemble (permis d'aménager, plusieurs permis de construire, permis de construire de bâtiment d'habitation collectif ou groupé (c'est-à-dire comprenant également une ou plusieurs maisons individuelles)), l'entrée de l'opération ou du projet sera marquée par des murs en pierre apparente (ou d'aspect pierre sèche) comme illustré sur les photos ci-dessous :



Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

La hauteur totale du dispositif de clôture (y compris les éventuels soutènements) ne doit pas excéder 2.00 mètres ;

Les éventuelles différences de niveau seront traitées à l'intérieur de la parcelle par un reprofilage du terrain.

En limite avec le domaine public les parties pleines (mur, mur-bahut) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00m. Au-dessus de 1.00 mètre de haut, les dispositifs seront ajourés et de préférence doublés de plantation.

Les clôtures sur les limites séparatives seront réalisées avec des dispositifs perméables pour faciliter le passage de la faune sauvage. Ces dispositifs devront présenter des ouvertures, de 10 cm minimum de haut sur 15 cm minimum de long, ponctuellement aménagées à la base de la clôture.

En cas de réalisation de murs ou murets, ils doivent être traités en matériaux naturels (béton, pierre, ...) soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.

Les canisses et autres systèmes occultant rapportés sur une clôture à claire-voie sont admis seulement dans les cas où une haie aura été plantée et dans l'attente du développement de l'écran végétal.

Les murs de clôture en pierre devront être sauvegardés (cf « murs »)

*AUd II-3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

#### AUd II-3- 1-Généralités

- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.
- La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les préconisations relatives au calendrier d'intervention pour les travaux de décapage et de déboisement sont à respecter en ce qui concerne l'OAP N°7 : COTIERE BOISEE basse.

#### AUd II-3- 2-Haies : Planter des haies libres et diversifiées

Les haies taillées, notamment de cyprès ou de thuyas, sont à éviter, notamment certaines espèces qui présentent un caractère invasif reconnu (Buddleja de David, Robinier faux acacia, Ailant de Chine, Renouée du Japon...).

Végétaux à privilégier : Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en annexe du présent règlement.

### AUd II-3- 3-Quantités requises

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets.
- **40% du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts** (espaces végétalisés) **comprenant au minimum 30% de pleine terre** (calculés par rapport à la surface du tènement foncier support du projet). Ces espaces de pleine terre ne seront pas que des espaces résiduels ou périphériques.
- **Il n'est pas fixé de surface minimum d'espaces verts** (espaces végétalisés) **pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.**

### AUd II-3- 4-Modalités de réalisation

- Les **espaces de pleine terre** comprennent : **les surfaces non imperméabilisées** c'est-à-dire les **surfaces perméables** non bâties et sans sous-sols qui ne sont pas destinées à la circulation automobile et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse végétales.
- Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également :
  - Les aires en stabilisé telles que les cheminements piétons,
  - Les aires de stationnement à condition que la végétation soit majoritaire (>50%) ;
  - Les bassins de rétention des eaux pluviales ;
  - Les toitures et les façades végétalisées.
- En cas d'opération d'ensemble portant sur plusieurs zones, la surface d'espaces verts (espaces végétalisés) nécessaire sera calculée sur chacune des zones et pourra être répartie indépendamment du zonage en fonction du projet d'ensemble.

### AUd II-3- 5-Patrimoine végétal

L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.

- **Dans les espaces boisés classés, ou pour les arbres isolés,** est 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. Sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.

- **Lutte contre la Renouée du Japon :**

Une station de Renouée a été identifiée au centre de la commune (au niveau de la zone humide de la Bourbre).

Il est conseillé de la traiter rapidement pour éviter sa dissémination, notamment lors d'une crue. Cette plante est capable de se disperser très facilement, et de minuscules fragments sont capables de donner naissance à de nouvelles stations très rapidement.

Le moyen de lutte, a minima, est un traitement des parties aériennes uniquement : il s'agira d'effectuer des coupes nettes à la base des tiges, répétées régulièrement au cours de la saison (4

à 6 passages par an). Il ne sera pas réalisé de broyage pour éviter la production de fragments très contaminants, excepté avec du matériel spécifique (broyage couplé à l'aspiration).

D'autres actions de lutte peuvent être envisagées :

- criblage des terres extraites à l'automne si le sol le permet et maintien à l'air libre l'hiver afin de faire pourrir le rhizome (Attention, le rhizome peut descendre très profondément dans le sol),
- pose d'une membrane épaisse à l'endroit même et sur la zone tampon pour empêcher la repousse à la belle saison,
- végétalisation d'espèces arbustives possédant un système racinaire dense (« chevelu racinaire ») telles que le noisetier...
- extraction de la terre contaminée. Dans ce cas, il faut porter attention au devenir de la terre contaminée extraite : l'export en déchetterie conventionnelle est déconseillé car ces dernières ne sont généralement pas équipées pour le traitement de la renouée. L'export de terre contaminée doit se faire préférentiellement en centre agréé.

Toutes les précautions nécessaires devront être prises lors des travaux : ne pas exporter et/ou réutiliser/étaier les terres extraites dans la zone de présence de la plante et dans une zone tampon de 5 m autour de la tâche de renouée (zone de présence potentielle du rhizome).

Une autre solution peut être de laisser sécher les fragments de renouée dans un endroit clos, hors sol (isolation par une bâche plastique épaisse pour éviter le bouturage) ou de les brûler (dans le respect des conditions générales de brûlage des déchets verts).

#### AUd II-4- Stationnement

##### AUd II-4- 1-Stationnement des véhicules

###### AUd II-4- 1-1-Généralités

- 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 normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles peuvent être substitutives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations (la règle la plus contraignante sera retenue). Le principe est la mutualisation et le foisonnement des stationnements dans les programmes mixtes. Dans ce cas, des places extérieures seront positionnées de manière pertinente par rapport aux usages.
- Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

## AUd II-4- 1-2-Quantités requises

Destination	Nombre de places
<b>Habitations</b> <b>Hébergements</b>	<p>1 place <u>maximum</u> par logement pour les logements locatifs sociaux.</p> <p>1 place <u>minimum</u> par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres logements sans dépasser 2 places maximum par logement.</p> <p>0,9 place <u>minimum</u> et 1 place <u>maximum</u> pour 3 hébergements pour les résidences universitaires et les hébergements des personnes âgées</p> <p>De plus, 30% des places devront être couvertes (Cette règle ne s'appliquant pas pour les logements locatifs sociaux, les résidences universitaires et les hébergements des personnes âgées).</p>
<b>Restauration</b>	1 place minimum pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
<b>Hébergements hôteliers et touristique</b>	1 place minimum pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Cinéma</b>	1 place maximum pour 3 places de spectateur.
<b>Industries</b>	1 place <u>maximum</u> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Entrepôts</b>	1 place <u>maximum</u> pour 180 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bureaux</b>	1 place <u>maximum</u> pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat et Commerce de détail</b> <b>ET</b> <b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	<p>- En dessous de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement.</p> <p>- Pour les commerces d'une surface de plancher inférieure à 1000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des aires réservées au stationnement ne pourra excéder la surface de plancher du commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</p> <p>- A partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place <u>minimum</u> pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir du 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup> de surface de plancher ; En cas d'ensemble commercial, le nombre de places est calculé à l'échelle de l'ensemble.</p> <p>- Pour les commerces d'une surface de plancher supérieure à 1000m<sup>2</sup> l'emprise au sol des aires réservées au stationnement ne pourra excéder 75% de la surface de plancher du commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</p>

## AUd II-4- 1-3-Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées.

#### AUd II-4- 1-4-Dispositions particulières

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

#### AUd II-4- 2-Stationnement des cycles

##### AUd II-4- 2-1-Généralités

- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Pour les réhabilitations ou les extensions de constructions existantes, il n'est pas exigé de règles particulières concernant l'aspect des locaux.
- Pour les constructions neuves à usage d'habitation, les locaux seront couverts et clos et seront soit intégrés aux constructions soit facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

##### AUd II-4- 2-2-Quantités requises

- Pour les constructions destinées à l'habitat, aux bureaux, aux commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 1 espace de stationnement pour les cycles d'une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> devra être aménagé. Cette disposition ne s'applique ni aux constructions existantes, ni aux extensions de constructions existantes.
- De plus, il est exigé selon la destination :

Destination	Surfaces requises
<b>Habitations / Hébergements</b>	1,5 m <sup>2</sup> minimum / 65 m <sup>2</sup> de surface de plancher, sans être inférieur, dans la mesure du possible à 1,5 m <sup>2</sup> / logement.
<b>Artisanat et Commerce de détail</b> <b>ET</b> <b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	- En dessous de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les cycles.  - A partir de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 m <sup>2</sup> <u>minimum</u> par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher à partir du 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Cinéma</b>	1 place minimum pour 10 places de spectateur.
<b>Bureaux</b>	1m <sup>2</sup> minimum par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.

### AUd III – Equipement et réseaux

#### *AUd III-1- Desserte par les voies publiques ou privées*

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

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

#### AUd III-1-1-Accès

Le nombre des accès véhicules sur les voies publiques pourra être limité à un par voie. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

#### AUd III-1-2-Voirie

Voirie nouvelle publique ou privée :

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 3,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 3 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.

Les voies en impasse :

L'aménagement d'une voirie en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Dans ce cas, la voirie en impasse devra comporter au moins une aire de retournement.

#### *AUd III-2- Desserte par les réseaux*

#### AUd III-2-1 – Alimentation en eau potable

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

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

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



## AUd III-2-2- Assainissement

Les installations intérieures doivent être réalisées en réseaux séparatifs.

### AUd III-2-2-1 - Eaux usées

Eaux domestiques ou assimilées

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » du PLU), toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

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

Il est précisé que les locaux, abris et emplacements des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif seront raccordés au réseau ou dispositif d'assainissement

Eaux usées non domestiques

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

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

### AUd III-2-2-2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.4.2 « Annexes » du PLU).

- 1) La séparation des réseaux « eaux pluviales » et « eaux usées » dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.
- 2) L'aménageur doit privilégier l'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible.
- 3) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer (à justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales) notamment dans les situations suivantes :
  - a. Si la réglementation l'interdit (PPRi, PPRn) ou si l'infiltration est susceptible d'aggraver l'aléa à proximité,
  - b. Si impossibilité manifeste (non aptitude des sols – niveau haut de nappe incompatible) démontrée par l'aménageur (étude de sols à minima) et validée par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales,
  - c. Si la construction se situe dans un périmètre de protection d'un captage d'eau potable, en adéquation avec les prescriptions préfectorales définies dans la DUP ou, à défaut, par l'ARS.

Il sera alors laissé la possibilité de rejeter les eaux pluviales à débit régulé dans un milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau, etc...) en respectant les prescriptions techniques et l'autorisation de rejet de l'autorité compétente (CAPI ou autre).

- 4) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer et de rejeter dans le milieu naturel, il devra le justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales (CAPI). Il sera alors toléré un rejet à débit régulé vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales sous réserve que celui-ci dispose d'une capacité résiduelle suffisante.

Conditions de rejet dans les eaux superficielles :

Zone associée	Règles applicables
Zone I	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 3 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone IV	3) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 4) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 20 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone V	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 25 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s

Différents aléas (glissement de terrain, crue des torrents et ruisseaux torrentiels, ravinement et ruissellement sur versant, inondation en pied de versant) ou contraintes (mesures quantitatives et qualitatives liées à un périmètre de protection de captage) viennent compléter les prescriptions.

Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas possible, ces contraintes / aléas sont à prendre en compte en premier lieu, avant les prescriptions de la zone au sein de laquelle ils se trouvent.

#### AUd III-2-3-Electricité

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

#### AUd III-2-4-Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement de la fibre optique.

#### AUd III-2-5-Déchets

La commune peut faire usage de l'article L 332-15 pour exiger des équipements qu'elle estime nécessaire à l'opération, notamment en ce qui concerne les locaux ou containers destinés à recevoir les déchets.

## **TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **CHAPITRE 15 – Dispositions applicables à la zone A**

## CHAPITRE 15 – Dispositions applicables à la zone A

Il est rappelé que :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRi) de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant;
- la carte des aléas affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur, les chapitres 1 et 2 du présent règlement ;
- Les « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » (présents sur toute la commune) emportent la recommandation des mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? », présenté dans les annexes informatives du PLU (pièce n°6-4).

### A I - Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Les notions de constructions, usages des sols et activités s'entendent au sens précisé dans le glossaire (ci-joint annexé) : voir les définitions des *destinations* et *sous destinations*.

#### A I-1-Constructions, usages des sols et activités interdites :

Dans toutes les zones, sont interdits :

- Les destinations et constructions non autorisées à l'article R 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions non autorisées à l'article I-2,
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article I-2,

Dans la zone Aco, sont interdites :

- Les clôtures non perméables compromettant la circulation de la faune sont interdites ainsi que la destruction de boisements et haies sauf exception prévues à l'article I-2.

Dans la zone Azh, sont interdits :

- Toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, tout affouillement ou exhaussement de terrain, l'imperméabilisation, l'assèchement et le drainage des sols, les clôtures non perméables compromettant la circulation de la faune, à l'exception des aménagements prévus à l'article I-2.

#### A I-2-Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

Dans toutes les zones, sont autorisés :

- Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements et dépôts nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin, dans le périmètre prévu par la déclaration d'utilité publique (DUP), ainsi que tous les rétablissements de voiries nécessaires,

Dans la zone A, sont autorisés :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien du 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.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- L'aménagement, l'adaptation et la réfection des habitations existantes dans leur volume ainsi que leur extension à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles ne dépassent pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire et dans la limite de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol (construction existante comprise).
- La réhabilitation des habitations existantes dans la limite de leur volume même si elle ne respecte pas les articles II-1, II-2, II-3 du présent règlement,
- Les annexes aux habitations existantes à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient implantées à moins de 10 mètres de l'habitation existante, qu'elles ne dépassent pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscine) et dans la limite des autres articles du présent règlement,
- Les piscines à condition qu'elles soient implantées à moins de 10 mètres de l'habitation existante (bassin entièrement compris dans les 10 mètres) sur le tènement support du projet, dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dans la limite des autres articles du présent règlement,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte,
- Les voiries et réseaux ainsi que les infrastructures de desserte forestière dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les aménagements, infrastructures et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Dans la zone Aco, sont autorisés :

- Les voiries et réseaux ainsi que les infrastructures de desserte forestière dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les aménagements, infrastructures et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- La pose ou restauration de clôtures pour raison de sécurité.

Dans la zone Azh, sont autorisés :

- Les aménagements et infrastructures d'intérêts collectifs et services publics dans le respect des règles de compensation imposées par le SDAGE RM et la Loi sur l'Eau.

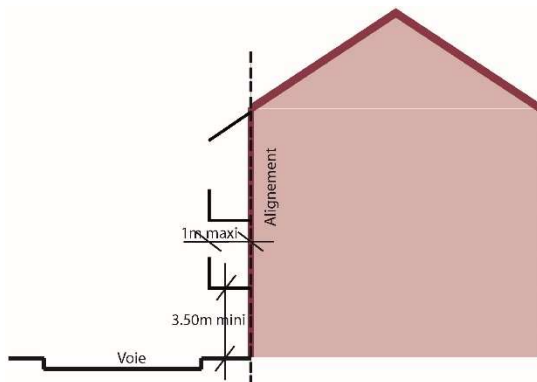
## A II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A II-1- Volumétrie et implantation des constructions

#### A II-1-1-Implantations par rapport aux voies

**1-Champ d'application :** les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

**2-Limite d'application de la règle :** les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-dessous).



Elle s'applique de plein droit aux bassins et piscines.

#### 3-Règle :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4m de la limite de la voie ou de l'emprise publique.

#### 4-Dispositions particulières

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité, ...) peuvent être admises entre la limite de la voie et la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages techniques liés à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre défini par la DUP.

#### A II-1-2-Implantations par rapport aux limites séparatives

**1-Champ d'application :** les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

**2-Limite d'application de la règle :** Dans les cas où la construction ne s'implante pas en limite, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

### 3-Règle :

Sauf indication contraire du plan graphique, les constructions hors bassins et piscines couvertes peuvent s'implanter librement.

Autrement, le règlement graphique définit des linéaires et des secteurs.

Dans ces secteurs et le long de ces linéaires, les constructions hors bassins de piscines et hors annexes d'au plus 6 m<sup>2</sup> d'emprise (annexes dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite), doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D \geq H/2$ , et  $D \geq 4,00$  m)

Cas particulier des bassins de piscine : dans tous les secteurs et le long des linéaires les bassins peuvent s'implanter librement en ménageant un espace minimum d'1 mètre autour de l'équipement.

Schéma : valeur illustrative :

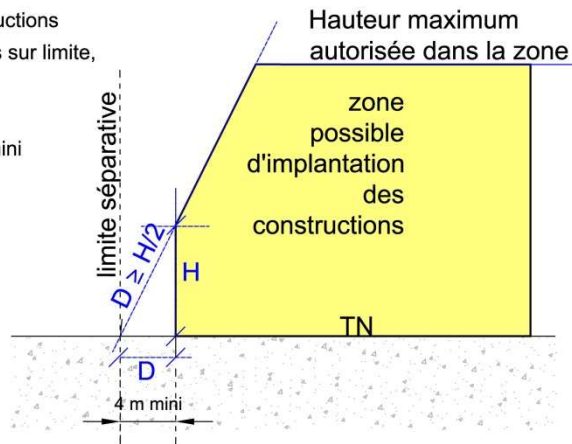
#### IMPLANTATION EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne s'implantent pas sur limite,

D = Distance

H = Hauteur

$D \geq H/2$  avec 4m mini



#### Cas particulier des constructions sur limite séparative dans ces secteurs :

Exceptionnellement, la construction sur limite séparative dans ces secteurs est autorisée pour :

- Une annexe (hors bassin de piscine) d'au plus 6 m<sup>2</sup> d'emprise, dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres sur limite et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite,

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### 4-Dispositions particulières

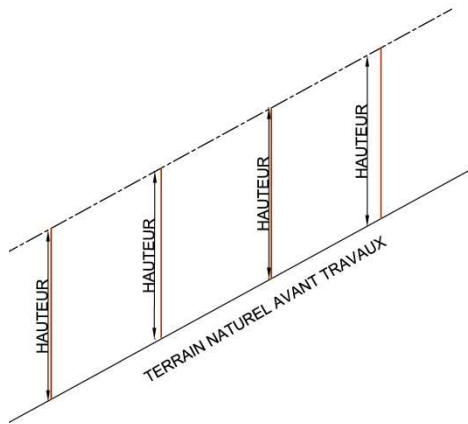
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages techniques liés à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre défini par la DUP.

#### A II-1-3-Hauteurs des constructions

#### 1-Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

- *Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :*



## **2-Hauteurs maximales**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **6,50 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole la hauteur est limitée à **12 mètres**, excepté pour les ouvrages techniques.

## **3-Dispositions particulières**

- **Au-dessus des limites fixées**, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- **Dans les secteurs concernés par la carté d'aléas**, la hauteur maximum ci-dessus pourra être augmentée selon les prescriptions du Titre 1, chapitre 2 du présent règlement (par exemple surélévation du premier plancher habitable).
- **Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une construction existante** dont la hauteur maximale est supérieure aux hauteurs autorisées, et afin d'harmoniser les continuités bâties, il pourra être permis un dépassement de ces hauteurs dans une limite de 3,00 mètres maximum.
- **Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas** en cas :
  - de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
  - d'équipement d'intérêt collectif et service public sous réserve que le projet s'intègre dans le tissu urbain dans lequel il s'inscrit ou s'inscrira, et à condition d'être justifié. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, notamment au regard des vues existantes sur le grand paysage.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages techniques liés à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre défini par la DUP.

### **A II-1-4-Longueur des constructions**

La longueur de chaque construction ne devra pas constituer un linéaire trop imposant. Il peut être exigé que les constructions nouvelles fassent l'objet d'une ou plusieurs césure(s) afin de garantir une meilleure insertion et ainsi éviter un linéaire bâti trop important. La césure devra respecter une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



## A II-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## A II-2- 1-Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (non accolées) de moins de 12 m<sup>2</sup> de surface d'emprise.

## A II-2- 2-Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier des orientations des façades et faitages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène.

Lorsque le terrain est en pente, il sera privilégié une implantation au plus bas de celle-ci afin que la construction émerge le moins possible de la ligne de crête. De même, la voie d'accès à la construction s'effectuera en priorité à l'aval du terrain et son linéaire sera le plus limité possible.

Les déblais, remblais, terrassements et accès internes aux lots nécessaires à la construction doivent être le plus limités possibles.

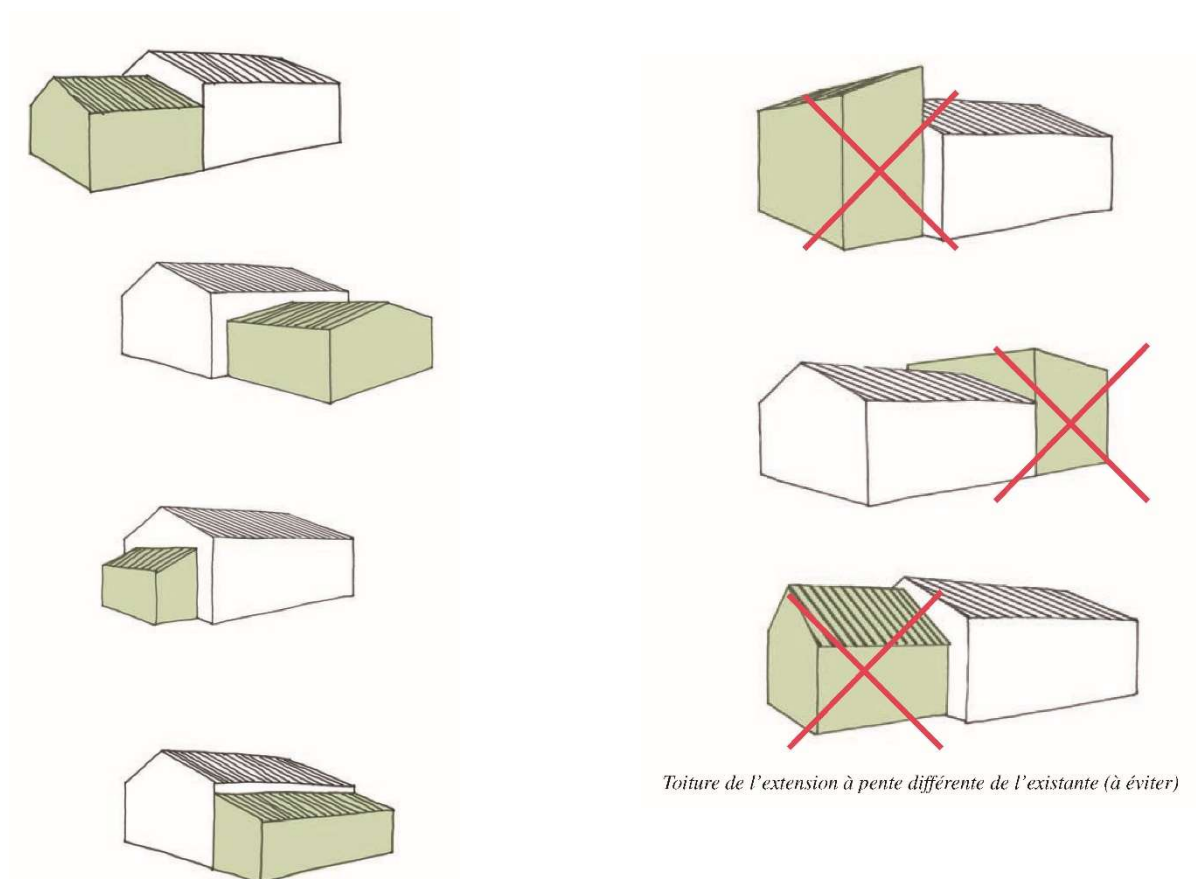
Le projet est tenu de respecter la topographie générale du terrain avant construction. Ainsi tous les mouvements de terre seront limités à l'assise nécessaire à la construction, ainsi qu'au raccordement aux abords immédiats de celle-ci.

Tous les mouvements de terre seront limités à plus ou moins 1,20m à compter du niveau naturel du terrain avant travaux. Les adaptations mineures devront être motivées, notamment pour permettre la desserte des constructions situées en contre-bas ou en haut de leur voie d'accès. Les pentes supérieures à 30 % pourront être reprofilées par terrassements successifs de 2 mètres minimum de plateforme et dont la différence de niveau n'excèdera pas 1,20m. Pour des raisons paysagères, les soutènements ainsi créés seront constitués de mur en pierre ou enduit en cohérence avec les constructions avoisinantes.

### A II-2- 3-Extensions et annexes, garages, abris à voitures, ...

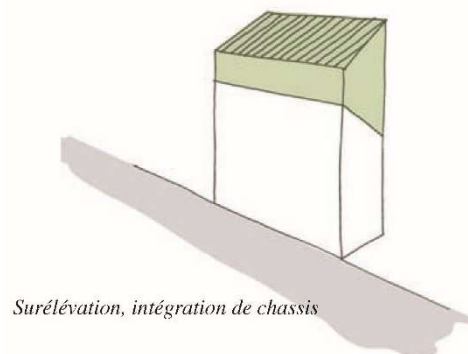
Dans le cas d'une extension modérée, le nouveau corps de bâtiment doit être adossé à la construction existante, c'est-à-dire ne pas dépasser la hauteur de son mur ; sa toiture peut, selon les cas, être parallèle ou perpendiculaire à la toiture existante. En cas d'extension importante par rapport à l'existant, les volumes doivent être organisés en cohérence dans le cadre d'un projet architectural.

Les toitures bâties en extension doivent présenter une pente d'inclinaison identique aux pans de toiture existants ; ces nouvelles toitures doivent avoir une ou deux pentes.



### A II-2- 4-Surélévation

Dans le cas d'une surélévation, la nouvelle toiture doit être de forme identique à l'existante ; si la toiture existante présente une pente unique versant exceptionnellement à l'arrière du bâtiment, son sens peut être inversé de façon à ce que ce versant soit dirigé vers la façade principale, qui correspond souvent au côté de la rue.



## A II-2- 5-Aspect des façades

---

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

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

Dans le cas de construction à attique, le retrait par rapport au nu de la façade doit être au moins égal à 2m.

Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits.

En cas de fermeture de loggias, le changement de menuiseries (fenêtres et châssis) ou de volets, devra faire l'objet d'un projet permettant de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Les ouvrages techniques disposés en façade devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction. Les ouvrages de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Les antennes et les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Ainsi, les paraboles sont interdites en façade pour des raisons paysagères.

Les pylônes doivent être étudiés de façon à être intégrés dans le paysage.

Le noir et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs aux tons naturels seront privilégiées (brun, marron, gris, beige, ...).

## A II-2- 6-toitures

---

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et partiellement enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les toitures ne sont pas réglementées compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 25% et 50%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture,

vérandas, toitures techniques... Les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures.

En cas de toitures à pans, elle devra comprendre une dépassée d'au moins 50 cm par rapport à la façade (hormis en cas d'implantation sur limite séparative). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (non accolées) de moins de 12 m<sup>2</sup> de surface d'emprise.

Au même titre que les autres, la « 5ème façade » devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. S'ils ne peuvent être regroupés dans un local technique intégré dans le volume global du bâtiment, il pourra être suggéré des effets architecturaux (déflecteurs, pergolas, ...) ou une double toiture (de type pergola, auvent, ...).

#### A II-2- 7-Les panneaux solaires :

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont tolérés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

Les capteurs doivent être intégrés à la toiture de la construction afin de minimiser l'impact visuel de cet élément rajouté postérieurement à la construction sans qu'il y ait d'impact sur l'équilibre du bâti et sur le paysage

Si un choix est possible, plutôt que de les implanter sur un bâti traditionnel ou ancien, il faut envisager l'implantation sur un bâtiment récent ayant moins d'intérêt architectural, comme un hangar en bac acier.

Ainsi, l'implantation des panneaux devra respecter les principes de composition architecturale suivants (liste non exhaustive) :

- Regrouper les panneaux solaires pour leur implantation
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades : aligner les capteurs avec les ouvertures existantes en privilégiant une certaine symétrie
- Éviter la pose sur une façade où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents
- Privilégier les implantations en bandeau, en crête ou en bas de toiture selon les cas
- Adapter forme, proportion et position des capteurs
- Respecter l'orientation et la pente de la toiture
- Éviter d'isoler un ensemble solaire : essayer dans la mesure du possible de l'adosser à un élément bâti ou non bâti
- Accepter une perte de rendement pour réaliser une bonne intégration : positionnement vertical, façade moins bien orientée, utilisation de matériaux semi transparents...Et cela surtout en secteur protégé.
- Privilégier les toitures secondaires pour l'implantation
- Privilégier une double fonction pour les capteurs (solaire actif et solaire passif) : l'intégration en brise soleil diminue les apports solaires par les espaces vitrés
- Intégrer le capteur dans le plan de la toiture, c'est-à-dire qu'il devra être non saillant par rapport au niveau des tuiles, plutôt qu'en surimposition, particulièrement en secteur protégé

- Choisir le matériel en fonction du mode de pose choisi : coloris et textures doivent être en accord avec la toiture
- Utiliser les panneaux comme élément « constructif » dans les constructions neuves

#### A II-2- 8--Eléments du patrimoine bâti repérés au règlement graphique du PLU :

---

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.

Les panneaux solaires et les toitures terrasses sont interdits en cas de réhabilitation d'une construction protégée.

A II-2- 8-1-Toutes les constructions identifiées au règlement graphique du PLU sont soumises au permis de démolir. La démolition ne pourra être autorisée que si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient. Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes générales, maintien des éléments de façades et de toitures, maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades....

#### A II-2- 8-2- Conseils :

---

- Respecter les proportions (environnement immédiat, volumes du bâti, proportions des ouvertures)
  - Respecter les hiérarchies des traitements et des formes (de l'ordinaire au plus noble)
  - Respecter les matériaux (enduits, encadrements, angles, couverture...)
  - 2 approches possibles : restauration et/ou rénovation
  - 2 types d'intervention possibles :
    - réhabilitation (matériaux et savoir-faire traditionnels)
    - extension (pas de faux matériaux, pas de mimétisme mais utilisation de matériaux cohérents et juxtaposition franche)
  - Il est également rappelé que la Commune est conseillée par un architecte conseil et par un architecte des bâtiments de France (ABF). La Commune soumettra systématiquement à l'architecte conseil et à l'A.B.F. tous les projets relatifs à un élément de son patrimoine bâti à préserver et repéré au règlement graphique.
-

## A II-2- 9-Murs / clôtures

### Murs :

- Les murs anciens en pierres apparentes (moellons de pierres calcaires et identifiés au document graphique) doivent être conservés ou consolidés. Une ouverture est autorisée par linéaire pour l'accès à des terrains constructibles, uniquement si aucun autre accès n'est envisageable et dans des dimensions minimales strictement nécessaires pour assurer les conditions de sécurité.

### Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

La hauteur totale du dispositif de clôture (y compris les éventuels soutènements) ne doit pas excéder 2.00 mètres ;

Les éventuelles différences de niveau seront traitées à l'intérieur de la parcelle par un reprofilage du terrain.

En limite avec le domaine public les parties pleines (mur, mur-bahut) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00m. Au-dessus de 1.00 mètre de haut, les dispositifs seront ajourés et de préférence doublés de plantation.

Les clôtures sur les limites séparatives seront réalisées avec des dispositifs perméables pour faciliter le passage de la faune sauvage. Ces dispositifs devront présenter des ouvertures, de 10 cm minimum de haut sur 15 cm minimum de long, ponctuellement aménagées à la base de la clôture.

En cas de réalisation de murs ou murets, ils doivent être traités en matériaux naturels (béton, pierre, ...) soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.

Les canisses et autres systèmes occultant rapportés sur une clôture à claire-voie sont admis seulement dans les cas où une haie aura été plantée et dans l'attente du développement de l'écran végétal.

Les murs de clôture en pierre devront être sauvegardés (cf « murs »)

## *A II-3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

### A II-3- 1-Généralités

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.
- La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

### A II-3- 2-Haies : Planter des haies libres et diversifiées

Les haies taillées, notamment de cyprès ou de thuyas, sont à éviter, notamment certaines espèces qui présentent un caractère invasif reconnu (Buddleja de David, Robinier faux acacia, Ailant de Chine, Renouée du Japon...).

Végétaux à privilégier : Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en annexe du présent règlement.

### A II-3- 3-Patrimoine végétal

L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.

- **Dans les espaces boisés classés, ou pour les arbres isolés**, est 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. Sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.
- **Les bosquets, haies, ripisylves. Ce sont des ensembles d'éléments végétaux remarquables existants** qui ont été identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique notamment au titre de leur participation à la trame verte urbaine : ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Les arbres devront être conservés sauf en cas de réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

- **Les vergers, jardins et espaces verts (espaces végétalisés) correspondant à la protection paysagère à mettre en valeur.** Ces espaces verts non bâtis, entretenus ou plantés d'essences ornementales, constituent des espaces de respiration en cœur d'îlot, dans le tissu urbain dense ou aux abords d'axes bruyants. Ils participent au maintien des continuités écologiques au sein des bourgs et au verdissement communal.

Ces surfaces vertes (espaces végétalisés) devront être conservées sur au moins 80% de leurs surfaces.

- **Lutte contre la Renouée du Japon :**

Une station de Renouée a été identifiée au centre de la commune (au niveau de la zone humide de la Bourbre).

Il est conseillé de la traiter rapidement pour éviter sa dissémination, notamment lors d'une crue. Cette plante est capable de se disperser très facilement, et de minuscules fragments sont capables de donner naissance à de nouvelles stations très rapidement.

Le moyen de lutte, a minima, est un traitement des parties aériennes uniquement : il s'agira d'effectuer des coupes nettes à la base des tiges, répétées régulièrement au cours de la saison (4 à 6 passages par an). Il ne sera pas réalisé de broyage pour éviter la production de fragments très contaminants, excepté avec du matériel spécifique (broyage couplé à l'aspiration).

D'autres actions de lutte peuvent être envisagées :

- criblage des terres extraites à l'automne si le sol le permet et maintien à l'air libre l'hiver afin de faire pourrir le rhizome (Attention, le rhizome peut descendre très profondément dans le sol),
- pose d'une membrane épaisse à l'endroit même et sur la zone tampon pour empêcher la repousse à la belle saison,
- végétalisation d'espèces arbustives possédant un système racinaire dense (« chevelu racinaire ») telles que le noisetier...
- extraction de la terre contaminée. Dans ce cas, il faut porter attention au devenir de la terre contaminée extraite : l'export en déchetterie conventionnelle est déconseillé car ces dernières ne sont généralement pas équipées pour le traitement de la renouée. L'export de terre contaminée doit se faire préférentiellement en centre agréé.

Toutes les précautions nécessaires devront être prises lors des travaux : ne pas exporter et/ou réutiliser/étaler les terres extraites dans la zone de présence de la plante et dans une zone tampon de 5 m autour de la tâche de renouée (zone de présence potentielle du rhizome).

Une autre solution peut être de laisser sécher les fragments de renouée dans un endroit clos, hors sol (isolation par une bâche plastique épaisse pour éviter le bouturage) ou de les brûler (dans le respect des conditions générales de brûlage des déchets verts).

#### *A II-4- Stationnement*

- Le stationnement des engins liés à l'exploitation agricole, des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### A III – Equipement et réseaux

#### *A III-1- Desserte par les voies publiques ou privées*

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

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

#### A III-1-1-Accès

Le nombre des accès véhicules sur les voies publiques pourra être limité à un par voie. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.



Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

#### A III-1-2-Voirie

Voirie nouvelle publique ou privée :

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 3,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 3 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.

Les voies en impasse :

L'aménagement d'une voirie en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Dans ce cas, la voirie en impasse devra comporter au moins une aire de retournement.

#### A III-2- Desserte par les réseaux

##### A III-2-1 – Alimentation en eau potable

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

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

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

##### A III-2-2- Assainissement

Les installations intérieures doivent être réalisées en réseaux séparatifs.

###### A III-2-2-1 - Eaux usées

Eaux domestiques ou assimilées

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » du PLU), toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

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

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

### Eaux usées non domestiques

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

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

### A III-2-2-2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.4.2 « Annexes » du PLU).

- 1) La séparation des réseaux « eaux pluviales » et « eaux usées » dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.
- 2) L'aménageur doit privilégier l'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible.
- 3) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer (à justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales) notamment dans les situations suivantes :
  - a. Si la réglementation l'interdit (PPRi, PPRn) ou si l'infiltration est susceptible d'aggraver l'aléa à proximité,
  - b. Si impossibilité manifeste (non aptitude des sols – niveau haut de nappe incompatible) démontrée par l'aménageur (étude de sols à minima) et validée par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales,
  - c. Si la construction se situe dans un périmètre de protection d'un captage d'eau potable, en adéquation avec les prescriptions préfectorales définies dans la DUP ou, à défaut, par l'ARS.

Il sera alors laissée la possibilité de rejeter les eaux pluviales à débit régulé dans un milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau, etc...) en respectant les prescriptions techniques et l'autorisation de rejet de l'autorité compétente (CAPI ou autre).

- 4) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer et de rejeter dans le milieu naturel, il devra le justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales (CAPI). Il sera alors toléré un rejet à débit régulé vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales sous réserve que celui-ci dispose d'une capacité résiduelle suffisante.

## Conditions de rejet dans les eaux superficielles :

Zone associée	Règles applicables
Zone I	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 3 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone IV	3) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 4) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 20 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone V	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 25 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s

Différents aléas (glissement de terrain, crue des torrents et ruisseaux torrentiels, ravinement et ruissellement sur versant, inondation en pied de versant) ou contraintes (mesures quantitatives et qualitatives liées à un périmètre de protection de captage) viennent compléter les prescriptions.

Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas possible, ces contraintes / aléas sont à prendre en compte en premier lieu, avant les prescriptions de la zone au sein de laquelle ils se trouvent.

#### A III-2-3-Electricité

---

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

#### A III-2-4-Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement de la fibre optique.

#### A III-2-5-Déchets

---

La commune peut faire usage de l'article L 332-15 pour exiger des équipements qu'elle estime nécessaire à l'opération, notamment en ce qui concerne les locaux ou containers destinés à recevoir les déchets.

## **TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

### **CHAPITRE 16 – Dispositions applicables à la zone N**

## CHAPITRE 16 – Dispositions applicables à la zone N

Il est rappelé que :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRi) de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant;
- la carte des aléas affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur, les chapitres 1 et 2 du présent règlement ;
- Les « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » (présents sur toute la commune) emportent la recommandation des mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? », présenté dans les annexes informatives du PLU (pièce n°6-4).

### N I - Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Les notions de constructions, usages des sols et activités s'entendent au sens précisé dans le glossaire (ci-joint annexé) : voir les définitions des *destinations* et *sous destinations*.

#### N I-1-Constructions, usages des sols et activités interdites :

Dans toutes les zones, sont interdits :

- Les destinations et constructions non autorisées à l'article R 151-25 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions non autorisées à l'article I-2,
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article I-2,

Dans la zone Nco, sont interdits :

- Les clôtures non perméables compromettant la circulation de la faune sont interdites ainsi que la destruction de boisements et haies sauf exception prévues à l'article I-2.

Dans la zone Nzh, sont interdits :

- Toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, tout affouillement ou exhaussement de terrain, l'imperméabilisation, l'assèchement et le drainage des sols, les clôtures non perméables compromettant la circulation de la faune, à l'exception des aménagements prévus à l'article I-2.

*N I-2-Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :*

Dans toutes les zones, sont autorisés :

- Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements et dépôts nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin, dans le périmètre prévu par la déclaration d'utilité publique (DUP), ainsi que tous les rétablissements de voiries nécessaires,

Dans la zone N, sont autorisés :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- L'aménagement, l'adaptation et la réfection des habitations existantes dans leur volume ainsi que leur extension à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles ne dépassent pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire et dans la limite de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol (construction existante comprise).
- La réhabilitation des habitations existantes dans la limite de leur volume même si elle ne respecte pas les articles II-1, II-2, II-3 du présent règlement,
- Les annexes aux habitations existantes à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient implantées à moins de 10 mètres de l'habitation existante, qu'elles ne dépassent pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscine) et dans la limite des autres articles du présent règlement,
- Les piscines à condition qu'elles soient implantées à moins de 10 mètres de l'habitation existante (bassin entièrement compris dans les 10 mètres) sur le tènement support du projet, dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dans la limite des autres articles du présent règlement, et dans la limite des autres articles du présent règlement,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte,
- Les voiries et réseaux ainsi que les infrastructures de desserte forestière dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les aménagements, infrastructures et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Dans la zone Nco, sont autorisés :

- Les voiries et réseaux ainsi que les infrastructures de desserte forestière dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les aménagements, infrastructures et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité

agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- La pose ou restauration de clôtures pour raison de sécurité.

Dans la zone Nzh, sont autorisés :

- Les aménagements et infrastructures d'intérêts collectifs et services publics dans le respect des règles de compensation imposées par le SDAGE RM et la Loi sur l'Eau.

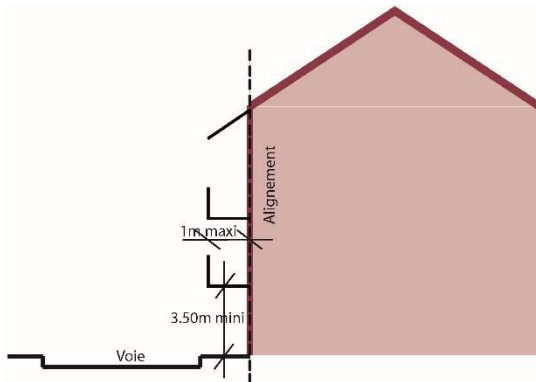
## N II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### N II-1- Volumétrie et implantation des constructions

#### N II-1-1-Implantations par rapport aux voies

**1-Champ d'application :** *les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.*

**2-Limite d'application de la règle :** *les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-dessous).*



*Elle s'applique de plein droit aux bassins et piscines.*

### **3-Règle :**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4m de la limite de la voie ou de l'emprise publique.

### **4-Dispositions particulières**

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité, ...) peuvent être admises entre la limite de la voie et la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages techniques liés à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre défini par la DUP.

## N II-1-2-Implantations par rapport aux limites séparatives

**1-Champ d'application :** les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

**2-Limite d'application de la règle :** Dans les cas où la construction ne s'implante pas en limite, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

### 3-Règle :

Sauf indication contraire du plan graphique, les constructions hors bassins et piscines couvertes peuvent s'implanter librement.

Autrement, le règlement graphique définit des linéaires et des secteurs.

Dans ces secteurs et le long de ces linéaires, les constructions hors bassins de piscines et hors annexes d'au plus 6 m<sup>2</sup> d'emprise (annexes dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite), doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D \geq H/2$ , et  $D \geq 4,00$  m)

Cas particulier des bassins de piscine : dans tous les secteurs et le long des linéaires les bassins peuvent s'implanter librement en ménageant un espace minimum d'1 mètre autour de l'équipement.

Schéma : valeur illustrative :

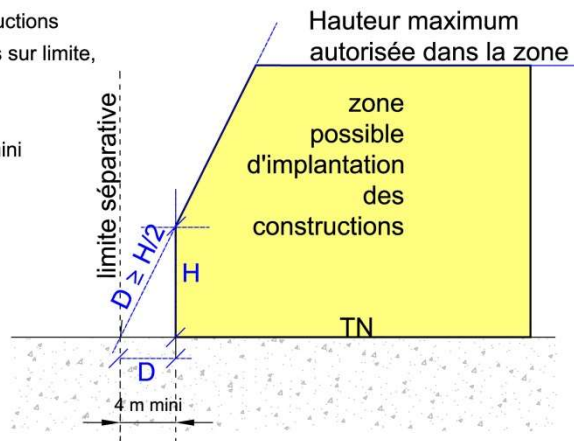
#### IMPLANTATION EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne s'implantent pas sur limite,

$D$  = Distance

$H$  = Hauteur

$D \geq H/2$  avec 4m mini



#### Cas particulier des constructions sur limite séparative dans ces secteurs :

Exceptionnellement, la construction sur limite séparative dans ces secteurs est autorisée pour :

- Une annexe (hors bassin de piscine) d'au plus 6 m<sup>2</sup> d'emprise, dont la hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres sur limite et dont la longueur est inférieure ou égale à 3 mètres sur limite,

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



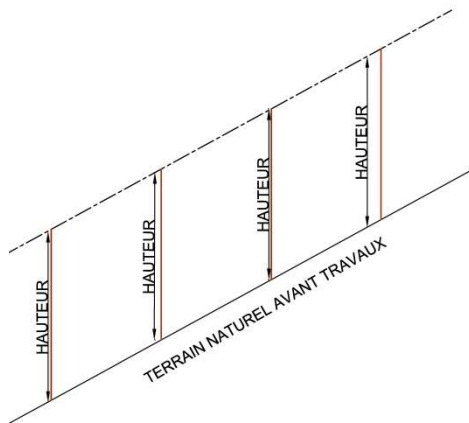
#### 4-Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages techniques liés à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre défini par la DUP.

#### N II-1-3-Hauteurs des constructions

##### 1-Définitions

- *La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*
- *Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*
- *Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :*



##### 2-Hauteurs maximales

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **6,50 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère, excepté pour les ouvrages techniques.

##### 3-Dispositions particulières

- **Au-dessus des limites fixées**, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- **Dans les secteurs concernés par la carté d'aléas**, la hauteur maximum ci-dessus pourra être augmentée selon les prescriptions du Titre 1, chapitre 2 du présent règlement (par exemple surélévation du premier plancher habitable).
- **Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une construction existante** dont la hauteur maximale est supérieure aux hauteurs autorisées, et afin d'harmoniser les continuités bâties, il pourra être permis un dépassement de ces hauteurs dans une limite de 3,00 mètres maximum.
- **Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas** en cas :
  - de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
  - d'équipement d'intérêt collectif et service public sous réserve que le projet s'intègre dans le tissu urbain dans lequel il s'inscrit ou s'inscrira, et à condition d'être justifié.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, notamment au regard des vues existantes sur le grand paysage.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages techniques liés à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre défini par la DUP.

#### N II-1-4-Emprise au sol des constructions-

- L'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder 30m<sup>2</sup>.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'emprise au sol nouvelle autorisée (« de la » ou « des » nouvelles constructions à la date d'approbation du PLU) est de 30m<sup>2</sup> maximum.
- Le CES ne s'applique pas en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume.

#### N II-1-5-Longueur des constructions

La longueur de chaque construction ne devra pas constituer un linéaire trop imposant. Il peut être exigé que les constructions nouvelles fassent l'objet d'une ou plusieurs césure(s) afin de garantir une meilleure insertion et ainsi éviter un linéaire bâti trop important. La césure devra respecter une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### N II-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### N II-2- 1-Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

#### N II-2- 2-Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier des orientations des façades et faîtages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène.

Lorsque le terrain est en pente, il sera privilégié une implantation au plus bas de celle-ci afin que la construction émerge le moins possible de la ligne de crête. De même, la voie d'accès à la construction s'effectuera en priorité à l'aval du terrain et son linéaire sera le plus limité possible.

Les déblais, remblais, terrassements et accès internes aux lots nécessaires à la construction doivent être le plus limités possibles.

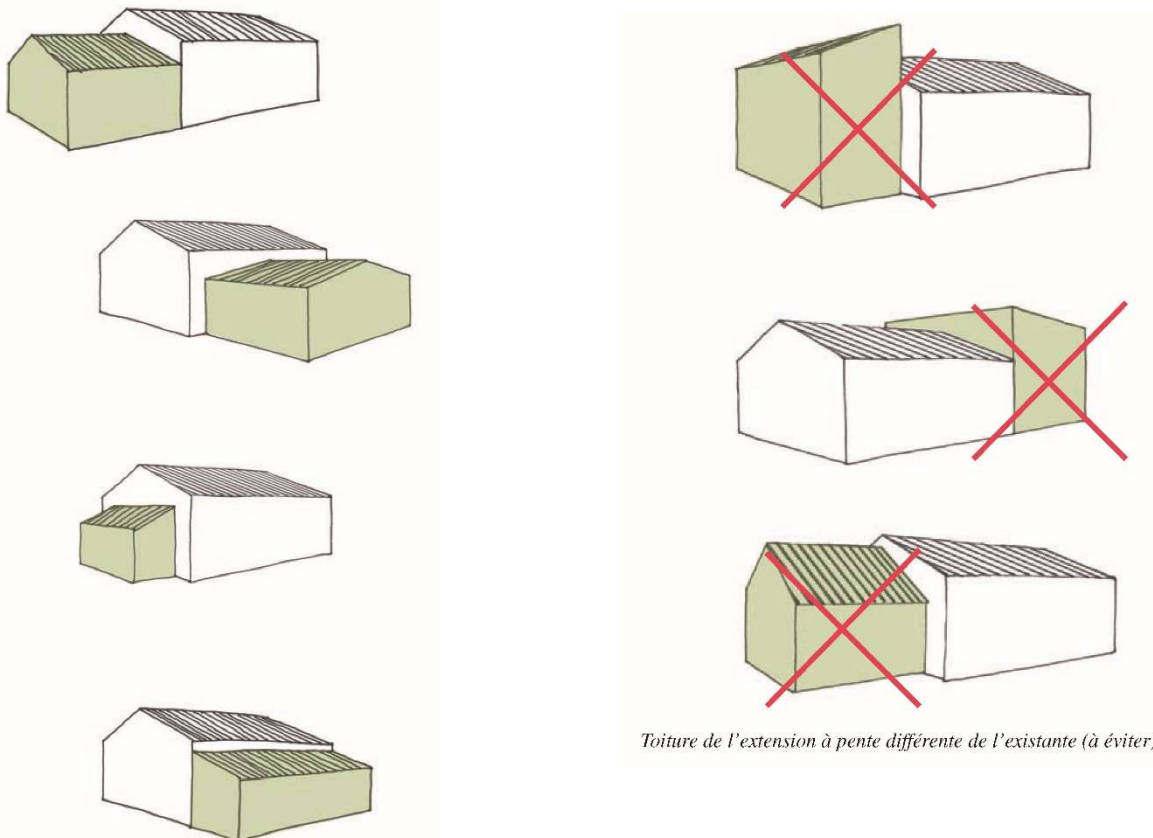
Le projet est tenu de respecter la topographie générale du terrain avant construction. Ainsi tous les mouvements de terre seront limités à l'assise nécessaire à la construction, ainsi qu'au raccordement aux abords immédiats de celle-ci.

Tous les mouvements de terre seront limités à plus ou moins 1,20m à compter du niveau naturel du terrain avant travaux. Les adaptations mineures devront être motivées, notamment pour permettre la desserte des constructions situées en contre-bas ou en haut de leur voie d'accès. Les pentes supérieures à 30 % pourront être reprofilées par terrassements successifs de 2 mètres minimum de plateforme et dont la différence de niveau n'excèdera pas 1,20 m. Pour des raisons paysagères, les soutènements ainsi créés seront constitués de mur en pierre ou enduit en cohérence avec les constructions avoisinantes.

#### N II-2- 3-Extensions et annexes, garages, abris à voitures, ...

Dans le cas d'une extension modérée, le nouveau corps de bâtiment doit être adossé à la construction existante, c'est-à-dire ne pas dépasser la hauteur de son mur ; sa toiture peut, selon les cas, être parallèle ou perpendiculaire à la toiture existante. En cas d'extension importante par rapport à l'existant, les volumes doivent être organisés en cohérence dans le cadre d'un projet architectural.

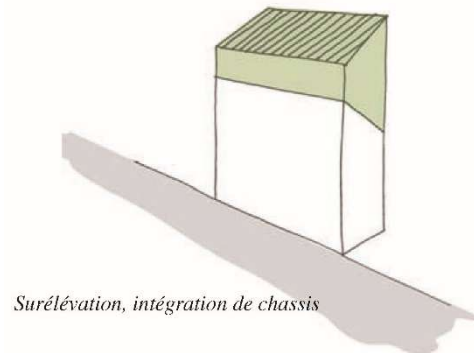
Les toitures bâties en extension doivent présenter une pente d'inclinaison identique aux pans de toiture existants ; ces nouvelles toitures doivent avoir une ou deux pentes.



*Toiture de l'extension à pente différente de l'existante (à éviter)*

## N II-2- 4-Surélévation

Dans le cas d'une surélévation, la nouvelle toiture doit être de forme identique à l'existante ; si la toiture existante présente une pente unique versant exceptionnellement à l'arrière du bâtiment, son sens peut être inversé de façon à ce que ce versant soit dirigé vers la façade principale, qui correspond souvent au côté de la rue.



## N II-2- 5-Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

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

Dans le cas de construction à attique, le retrait par rapport au nu de la façade doit être au moins égal à 2m.

Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits.

En cas de fermeture de loggias, le changement de menuiseries (fenêtres et châssis) ou de volets, devra faire l'objet d'un projet permettant de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Les ouvrages techniques disposés en façade devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction. Les ouvrages de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Les antennes et les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Ainsi, les paraboles sont interdites en façade pour des raisons paysagères.

Les pylônes doivent être étudiés de façon à être intégrés dans le paysage.

Le noir et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs aux tons naturels seront privilégiées (brun, marron, gris, beige, ...).

## N II-2- 6-toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et partiellement enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les toitures ne sont pas réglementées compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 30% et 50%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas, toitures techniques... Les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures.

En cas de toitures à pans, elle devra comprendre une dépassée d'au moins 50 cm par rapport à la façade (hormis en cas d'implantation sur limite séparative). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (non accolées) de moins de 12 m<sup>2</sup> de surface d'emprise.

Au même titre que les autres, la « 5ème façade » devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. S'ils ne peuvent être regroupés dans un local technique intégré dans le volume global du bâtiment, il pourra être suggéré des effets architecturaux (déflecteurs, pergolas, ...) ou une double toiture (de type pergola, auvent, ...).

## N II-2- 7-Les panneaux solaires :

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont tolérés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

Les capteurs doivent être intégrés à la toiture de la construction afin de minimiser l'impact visuel de cet élément rajouté postérieurement à la construction sans qu'il y ait d'impact sur l'équilibre du bâti et sur le paysage.

Si un choix est possible, plutôt que de les implanter sur un bâti traditionnel ou ancien, il faut envisager l'implantation sur un bâtiment récent ayant moins d'intérêt architectural, comme un hangar en bac acier.

Ainsi, l'implantation des panneaux devra respecter les principes de composition architecturale suivants (liste non exhaustive) :

- Regrouper les panneaux solaires pour leur implantation
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades : aligner les capteurs avec les ouvertures existantes en privilégiant une certaine symétrie
- Éviter la pose sur une façade où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents
- Privilégier les implantations en bandeau, en crête ou en bas de toiture selon les cas
- Adapter forme, proportion et position des capteurs

- Respecter l'orientation et la pente de la toiture
- Eviter d'isoler un ensemble solaire : essayer dans la mesure du possible de l'adosser à un élément bâti ou non bâti
- Accepter une perte de rendement pour réaliser une bonne intégration : positionnement vertical, façade moins bien orientée, utilisation de matériaux semi transparents...Et cela surtout en secteur protégé.
- Privilégier les toitures secondaires pour l'implantation
- Privilégier une double fonction pour les capteurs (solaire actif et solaire passif) : l'intégration en brise soleil diminue les apports solaires par les espaces vitrés
- Intégrer le capteur dans le plan de la toiture, c'est-à-dire qu'il devra être non saillant par rapport au niveau des tuiles, plutôt qu'en surimposition, particulièrement en secteur protégé
- Choisir le matériel en fonction du mode de pose choisi : coloris et textures doivent être en accord avec la toiture
- Utiliser les panneaux comme élément « constructif » dans les constructions neuves

#### N II-2- 8--Eléments du patrimoine bâti repérés au règlement graphique du PLU :

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.

Les panneaux solaires et les toitures terrasses sont interdits en cas de réhabilitation d'une construction protégée.

N II-2- 8-1-Toutes les constructions identifiées au règlement graphique du PLU\_sont soumises au permis de démolir. La démolition ne pourra être autorisée que si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient. Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes générales, maintien des éléments de façades et de toitures, maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades....

#### N II-2- 8-2- Conseils :

- Respecter les proportions (environnement immédiat, volumes du bâti, proportions des ouvertures)
- Respecter les hiérarchies des traitements et des formes (de l'ordinaire au plus noble)
- Respecter les matériaux (enduits, encadrements, angles, couverture...)

- 2 approches possibles : restauration et/ou rénovation
- 2 types d'intervention possibles :
  - réhabilitation (matériaux et savoir-faire traditionnels)
  - extension (pas de faux matériaux, pas de mimétisme mais utilisation de matériaux cohérents et juxtaposition franche)
- Il est également rappelé que la Commune est conseillée par un architecte conseil et par un architecte des bâtiments de France (ABF). La Commune soumettra systématiquement à l'architecte conseil et à l'A.B.F. tous les projets relatifs à un élément de son patrimoine bâti à préserver et repéré au règlement graphique.

## N II-2- 9-Murs / clôtures

### Murs :

- Les murs anciens en pierres apparentes (moellons de pierres calcaires et identifiés au document graphique) doivent être conservés ou consolidés. Une ouverture est autorisée par linéaire pour l'accès à des terrains constructibles, uniquement si aucun autre accès n'est envisageable et dans des dimensions minimales strictement nécessaires pour assurer les conditions de sécurité.

### Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

La hauteur totale du dispositif de clôture (y compris les éventuels soutènements) ne doit pas excéder 2.00 mètres ;

Les éventuelles différences de niveau seront traitées à l'intérieur de la parcelle par un reprofilage du terrain.

En limite avec le domaine public les parties pleines (mur, mur-bahut) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00m. Au-dessus de 1.00 mètre de haut, les dispositifs seront ajourés et de préférence doublés de plantation.

Les clôtures sur les limites séparatives seront réalisées avec des dispositifs perméables pour faciliter le passage de la faune sauvage. Ces dispositifs devront présenter des ouvertures, de 10 cm minimum de haut sur 15 cm minimum de long, ponctuellement aménagées à la base de la clôture.

En cas de réalisation de murs ou murets, ils doivent être traités en matériaux naturels (béton, pierre, ...) soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.

Les canisses et autres systèmes occultant rapportés sur une clôture à claire-voie sont admis seulement dans les cas où une haie aura été plantée et dans l'attente du développement de l'écran végétal.

Les murs de clôture en pierre devront être sauvegardés (cf « murs »)

### N II-3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### N II-3- 1-Généralités

- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.
- La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

#### N II-3- 2-Haies : Planter des haies libres et diversifiées

Les haies taillées, notamment de cyprès ou de thuyas, sont à éviter, notamment certaines espèces qui présentent un caractère invasif reconnu (Buddleja de David, Robinier faux acacia, Ailant de Chine, Renouée du Japon...).

Végétaux à privilégier : Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en annexe du présent règlement.

#### N II-3- 3-Patrimoine végétal

L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.

- **Dans les espaces boisés classés, ou pour les arbres isolés**, est 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. Sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.
- **Les bosquets, haies, ripisylves. Ce sont des ensembles d'éléments végétaux remarquables existants** qui ont été identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique notamment au titre de leur participation à la trame verte urbaine : ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Les arbres devront être conservés sauf en cas de réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

- **Les vergers, jardins et espaces verts (espaces végétalisés) correspondant à la protection paysagère à mettre en valeur.** Ces espaces verts non bâtis, entretenus ou plantés d'essences ornementales, constituent des espaces de respiration en cœur d'îlot, dans le tissu urbain dense ou aux abords d'axes bruyants. Ils participent au maintien des continuités écologiques au sein des bourgs et au verdissement communal.

Ces surfaces vertes (espaces végétalisés) devront être conservées sur au moins 80% de leurs surfaces.



- **Lutte contre la Renouée du Japon :**

Une station de Renouée a été identifiée au centre de la commune (au niveau de la zone humide de la Bourbre).

Il est conseillé de la traiter rapidement pour éviter sa dissémination, notamment lors d'une crue. Cette plante est capable de se disperser très facilement, et de minuscules fragments sont capables de donner naissance à de nouvelles stations très rapidement.

Le moyen de lutte, a minima, est un traitement des parties aériennes uniquement : il s'agira d'effectuer des coupes nettes à la base des tiges, répétées régulièrement au cours de la saison (4 à 6 passages par an). Il ne sera pas réalisé de broyage pour éviter la production de fragments très contaminants, excepté avec du matériel spécifique (broyage couplé à l'aspiration).

D'autres actions de lutte peuvent être envisagées :

- criblage des terres extraites à l'automne si le sol le permet et maintien à l'air libre l'hiver afin de faire pourrir le rhizome (Attention, le rhizome peut descendre très profondément dans le sol),
- pose d'une membrane épaisse à l'endroit même et sur la zone tampon pour empêcher la repousse à la belle saison,
- végétalisation d'espèces arbustives possédant un système racinaire dense (« chevelu racinaire ») telles que le noisetier...
- extraction de la terre contaminée. Dans ce cas, il faut porter attention au devenir de la terre contaminée extraite : l'export en déchetterie conventionnelle est déconseillé car ces dernières ne sont généralement pas équipées pour le traitement de la renouée. L'export de terre contaminée doit se faire préférentiellement en centre agréé.

Toutes les précautions nécessaires devront être prises lors des travaux : ne pas exporter et/ou réutiliser/étaier les terres extraites dans la zone de présence de la plante et dans une zone tampon de 5 m autour de la tâche de renouée (zone de présence potentielle du rhizome).

Une autre solution peut être de laisser sécher les fragments de renouée dans un endroit clos, hors sol (isolation par une bâche plastique épaisse pour éviter le bouturage) ou de les brûler (dans le respect des conditions générales de brûlage des déchets verts).

#### *N II-4- Stationnement*

- Le stationnement des engins liés à l'exploitation agricole, des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### N III – Equipement et réseaux

##### *N III-1- Desserte par les voies publiques ou privées*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes

utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### N III-1-1-Accès

---

Le nombre des accès véhicules sur les voies publiques pourra être limité à un par voie. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

#### N III-1-2-Voirie

---

Voirie nouvelle publique ou privée :

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 3,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 3 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.

Les voies en impasse :

L'aménagement d'une voirie en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Dans ce cas, la voirie en impasse devra comporter au moins une aire de retournement.

### *N III-2- Desserte par les réseaux*

#### N III-2-1 – Alimentation en eau potable

---

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

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

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

### N III-2-2- Assainissement

Les installations intérieures doivent être réalisées en réseaux séparatifs.

#### N III-2-2-1 - Eaux usées

##### Eaux domestiques ou assimilées

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.2 « Annexes » du PLU), toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

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

Il est précisé que les locaux, abris et emplacements des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif seront raccordés au réseau ou dispositif d'assainissement

##### Eaux usées non domestiques

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

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

#### N III-2-2-2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce 5.4.2 « Annexes » du PLU).

- 1) La séparation des réseaux « eaux pluviales » et « eaux usées » dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.
- 2) L'aménageur doit privilégier l'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible.
- 3) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer (à justifier par tout document demandé par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales) notamment dans les situations suivantes :
  - a. Si la réglementation l'interdit (PPRi, PPRn) ou si l'infiltration est susceptible d'aggraver l'aléa à proximité,
  - b. Si impossibilité manifeste (non aptitude des sols – niveau haut de nappe incompatible) démontrée par l'aménageur (étude de sols à minima) et validée par les services compétents en matière de gestion des eaux pluviales,
  - c. Si la construction se situe dans un périmètre de protection d'un captage d'eau potable, en adéquation avec les prescriptions préfectorales définies dans la DUP ou, à défaut, par l'ARS.

Il sera alors laissé la possibilité de rejeter les eaux pluviales à débit régulé dans un milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau, etc...) en respectant les prescriptions techniques et l'autorisation de rejet de l'autorité compétente (CAPI ou autre).

- 4) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer et de rejeter dans le milieu naturel, il devra le justifier par tout document demandé par les services compétents en

matière de gestion des eaux pluviales (CAPI). Il sera alors toléré un rejet à débit régulé vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales sous réserve que celui-ci dispose d'une capacité résiduelle suffisante.

Conditions de rejet dans les eaux superficielles :

Zone associée	Règles applicables
Zone I	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 3 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone IV	3) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 4) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 20 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s
Zone V	1) Infiltration (dimensionnement sur pluie 10 ans à 30 ans suivant enjeux) 2) En cas d'impossibilité d'infiltration : débit de rejet régulé à 25 l/s/ha cadastré Volume de rétention dimensionné sur la pluie 30 ans (ou 10 ans selon les enjeux) Débit plancher de 3 l/s

Différents aléas (glissement de terrain, crue des torrents et ruisseaux torrentiels, ravinement et ruissellement sur versant, inondation en pied de versant) ou contraintes (mesures quantitatives et qualitatives liées à un périmètre de protection de captage) viennent compléter les prescriptions.

Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas possible, ces contraintes / aléas sont à prendre en compte en premier lieu, avant les prescriptions de la zone au sein de laquelle ils se trouvent.

#### N III-2-3-Electricité

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

#### N III-2-4-Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement de la fibre optique.

#### N III-2-5-Déchets

La commune peut faire usage de l'article L 332-15 pour exiger des équipements qu'elle estime nécessaire à l'opération, notamment en ce qui concerne les locaux ou containers destinés à recevoir les déchets.

# GLOSSAIRE

Le présent glossaire a une valeur réglementaire. L'ensemble des définitions participe à l'application du règlement.

## **I – GLOSSAIRE DU REGLEMENT SELON LE DECRET N° 2015-1783 DU 28 DECEMBRE 2015**

### **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (garage, atelier, abris, locaux techniques des piscines, ...). Elle peut être accolée ou non à la construction principale, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale.

### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

### **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Cette notion englobe non seulement les bâtiments mais tout type d'ouvrage « construit » : (piscines, escaliers extérieurs, murs, dalle située à une hauteur significative par rapport au sol naturel, les annexes couvertes liées à l'élimination des déchets et aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères, etc) y compris les parties en sous-sols.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à distinguer les installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

### **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux.

On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

### **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer une harmonie architecturale avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

### **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature (tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises notamment).

### **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de

l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques (les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps notamment) sont exclues du calcul de la hauteur.

### **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### **Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ...

## **II - GLOSSAIRE DU REGLEMENT SELON L'ARRETE DU 10 NOVEMBRE 2016 :**

### **Destination « exploitation agricole et forestière »**

**La sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des animaux et des récoltes.

**La sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### **Destination « habitation »**

**La sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

**La sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

**Destination « commerce et activité de service »**

**La sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

**La sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

**La sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

**La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

**La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

**La sous-destination « cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

**Destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »**

**La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

**La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

**La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

**La sous-destination « salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

**La sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.



**La sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

#### **Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

**La sous-destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

**La sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

**La sous-destination « bureau »** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

**La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

### **III – AUTRES DEFINITIONS**

#### **Accès**

Entrée directe (portail) ou par le biais d'une construction (porche) ou par un espace de terrain (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie publique ou privée.

Dans le cas où les accès se font par des passages privés, non ouvert à la circulation publique, situés sur l'emprise de la ou des propriété(s) ou aménagés sur une propriété voisine reliant la construction à la voie publique ou privée (de type servitude de passage), ces passages seront assimilés à des accès et non des voies.

#### **Acrotère**

Elément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

#### **Affouillement**

Extraction de terre ou abaissement du nivellement existant du sol.

#### **Alignement :**

L'alignement est la limite séparant le domaine public ou une voie ouverte à la circulation publique de la propriété privée.

**Attique**

L'étage supérieur d'un édifice, construit en retrait et qui n'a ordinairement que la moitié ou les deux tiers de l'étage inférieur.

**Clôture**

Constitue une clôture toute édification d'ouvrages visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Les clôtures perméables sont à larges mailles sans soubassement maçonné pour permettre le passage des petits mammifères types lapins, hérissons etc.

**Combles**

Les combles sont le volume aménagé dans l'espace charpente compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Lorsque la hauteur permet la construction avec combles, ceux-ci ne comportent qu'un seul niveau de plancher, pour cela l'égout du toit se situe entre le niveau du plancher des combles et au maximum le tiers de la hauteur de ce dernier niveau

**Exhaussement**

Remblaiement de terrain ou surélévation d'un terrain par l'apport complémentaire de matière

**Faîtage**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture

**Haies :**

Liste des arbustes et arbrisseaux préconisés pour l'élaboration de haies végétales en limite séparatives et limites sur voiries (source : « Planter des haies champêtres en Isère », CG 38).

*Pour des haies taillées :*

Arbre à perruques	Cotinus coggygria
Aubépine blanche	Crataegus oxyacantha
Bourdaine	Frangula alnus
Buis	Buxus sempervirens
Charme commun	Carpinus betulus
Chèvrefeuille des bois	Lonicera periclymenum
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea

Erable champêtre	Acer campestre
Fragon petit houx	Ruscus aculeatus
Genêt à balais	Cytisus scoparius
Houx vert	Ilex aquifolium
Nerprun alaterne	Rhamnus alaternus
Nerprun purgatif	Rhamnus cathartica
Noisetier	Corylus avellana
Prunellier	Prunus spinosa
Troène	Ligustrum vulgare
<i>Pour des haies libres :</i>	
Amélanchier	Amelanchier ovalis
Argousier	Hippophae rhamnoides
Camerisier à balais	Lonicera xylosteum
Cerisier de sainte Lucie	Prunus mahaleb
Cornouiller mâle	Cornus mas
Epine-vinette	Berberis vulgaris
Erable de Montpellier	Acer monspessulanum
Fusain d'Europe	Evonymus europaeus
Groseillier des Alpes	Ribes alpinum
Néflier	Mespilus germanica
Poirier sauvage	Pyrus communis
Pommier commun	Malus domestica
Sureau noir	Sambucus nigra
Sureau rouge	Sambucus racemosa
Viorne lantane	Viburnum lantana
Viorne obier	Viburnum opulus

### **Opération d'aménagement d'ensemble**

Les opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou

dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'opération d'aménagement « d'ensemble » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains constituant un groupe « homogène ».

### **Pleine terre**

Terre qui n'est pas située sur des constructions (dalle, toit...).

### **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.

### **Tènement foncier ou unité foncière**

Désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

### **Terrain Naturel**

Le niveau du Terrain Naturel est déterminé par le relevé topographique du géomètre.

D'une manière générale, le terrain naturel est défini par la cote NGF avant travaux.

## ANNEXE 1 : ESPÈCES LOCALES À FAVORISER

### **Strate arborée :**

Merisier à grappes  
Charme commun  
Chêne pédonculé  
Alisier blanc  
Arbre à perruques  
Amélanchier  
Erable champêtre  
Orme champêtre  
Frêne commun  
Saule marsault  
Tilleul à feuilles larges  
If  
Noyer commun  
Erable de Montpellier

### **Grimpantes :**

Lierre grimpant  
Tamier commun  
Chèvrefeuille  
Clématite des haies

### **Strate arbustive :**

Houx vert  
Genévrier  
Troène commun  
Fragon faux houx larges  
Epine-vinette  
Eglantier  
Aubépine  
Fusain à feuilles larges  
Prunellier  
Sureau noir  
Cornouiller sanguin

### **Herbacées :**

Luzerne lupuline  
Centaure paniculée  
Céraiste des champs  
Mauve des bois  
Bugle de Genève  
Origan commun  
Pairie fleurie d'espèces locales  
Autres mélanges d'espèces locales

## ANNEXE 2 : LISTE DES LOTISSEMENTS AYANT CONSERVÉ LEUR RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

- « Les Près de Saint Germain » situé du n°1 au n°15 Clos d'Erizole, autorisé par le Permis d'Aménager n°PA0381931510001 le 5 octobre 2015 et son modificatif n°PA0381931510001M01 le 12 janvier 2017 accordés à la SARL ATHENAÏS IMMOBILIER.
- « Prosper et Propri et Terres » situé 6 rue du Lombard, autorisé par le Permis d'Aménager n°PA0381931810001 le 10 septembre 2018 accordé à la SARL PROSPER ET PROPRI ET TERRES.
- « ARIKAN » situé 6, rue de Saint Germain, autorisé par le Permis d'Aménager n°PA0381931810004 le 20 août 2018 accordé à ARIKAN Mehmet et ARIKAN Esin.
- « Le Clos du Mollard » situé 1 Bis rue du Mollard, autorisé par le Permis d'Aménager n°PA0381931710003 le 7 mai 2018 à la SASU MAREVA PROMOTION.
- « L'Isle au Vert » situé du n°19 au n°22 rue des Jonquilles, autorisé par le Permis d'Aménager n°PA0381931510003 le 29 octobre 2015 accordé à la SAS PLURIMMO.
- « Grande Buissière » situé du n°1 au n°14 allée du Grand Chêne, autorisé par le Permis d'Aménager n°PA0381931310001 le 8 juillet 2013 et son modificatif n°PA0381931310001M01 le 25 avril 2014 accordé à la SARL GONNET et à la SARL BATIR ET PROMOTION.
- « Les Jardins de Saint Germain » situé du n°1 au n°18 Impasse des Thermes autorisé par le Permis d'aménager n°PA0381931710002 le 5 mars 2018 à la SAS ELIT PROMOTION.
- « Les Vues de Lissieu » situé du n°12A au n° 12D allée Antoni Gaudi, autorisé par le Permis d'Aménager n°PA0381931610001 le 26 septembre 2016 et son modificatif n°PA0381931610001M01 le 13 avril 2017 accordés à la SAS NEOXIA GROUP.
- « Les Jardins de Lombard » situé rue du Lombard, autorisé par le Permis d'Aménager n°PA0381931810003 le 3 octobre 2018 accordé à la SARL SOGIM.
- « Le Clos Henri Becquerel » situé du n°1 au n°12 rue Henri Becquerel, autorisé par le Permis d'Aménager n°PA0381931510002 le 31 juillet 2015, son modificatif n°PA0381931510002M01 le 5 avril 2016 et son modificatif n°PA0381931510002M02 le 4 juillet 2016 accordés à la SAS VIVIAN TERRAINS.
- « Le Clos Bissey » situé 11 rue de Saint Germain, autorisé par le Permis d'Aménager n°PA0381931810005 le 19 mars 2019 accordé à la SAS INVEST DEVELOPPEMENT REALISATION (SAS IDR).
- Division parcellaire sur le tènement FERRIER Muriel situé 23 avenue du Bourg, autorisée par la décision de non opposition à la Déclaration Préalable n°DP0381931610021 accordée le 7 avril 2016.
- Division parcellaire sur le tènement situé Chemin des collines, autorisé à RCP IMMOBILIER par la décision de non opposition à la Déclaration Préalable n°DP0381931610137 accordée le 4 novembre 2016.

- Division parcellaire sur le tènement PERRIN Joël situé lieu dit Gaillarde, autorisé à la SELARL AGATE par la décision de non opposition à la Déclaration Préalable n°DP0381931610145 accordée le 30 novembre 2016.
- Division parcellaire sur le tènement VESSILIER Odette situé 2 rue des Branches, autorisé à la SELARL AGATE par la décision de non opposition à la Déclaration Préalable n°DP0381931610165 accordée le 2 décembre 2016.
- Division parcellaire sur le tènement ODET Alain situé 5 Chemin du Lissieu, autorisé à la SELARL AGATE par la décision de non opposition à la Déclaration Préalable n°DP0381931710028 accordée le 23 mars 2017.
- Division parcellaire sur le tènement BELLEFIN René situé rue du Lissieu Lieu dit « Château », autorisé à la SELARL AGATE par la décision de non opposition à la Déclaration Préalable n°DP0381931710040 accordée le 12 mai 2017.
- Division parcellaire sur le tènement RENON Annie situé 5 avenue du Stade, autorisé à RENON Annie par la décision de non opposition à la Déclaration Préalable n°DP0381931710042 accordée le 18 mai 2017.
- Division parcellaire sur le tènement ATTARD Christian situé 3 rue du Mollard, autorisé à la SELARL ELLIPSE par la décision de non opposition à la Déclaration Préalable n°DP0381931810020 accordée le 28 mars 2018.
- Division parcellaire sur le tènement VOLPI Jacqueline et VOLPI Bruno situé au lieudit Collonge, autorisé à VOLPI Jacqueline et VOLPI Bruno par la décision de non opposition à la Déclaration Préalable n°DP0381931810050 accordée le 6 juin 2018.
- Division parcellaire sur le tènement GUERRIER Michel situé rue des Contamines, autorisé à la SELARL AGATE par la décision de non opposition à la Déclaration Préalable n°DP0381931810079 accordée le 7 août 2018.
- Division parcellaire sur le tènement VOLPI Bruno situé rue du Didier, autorisé à VOLPI Bruno par la décision de non opposition à la Déclaration Préalable n°DP0381931910008 accordée le 1<sup>er</sup> mars 2019.