



# P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

**Commune de MAUBEC**

## 4.1. Règlement (partie écrite)

**DOCUMENT DE TRAVAIL**  
*Version du 29 mai 2017*





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

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

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

Article 1 - Champ d'application territorial du plan	page 6
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol	page 6
Article 3 - Division du territoire en zones	page 9
Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles	page 11
Article 5 - Rappel de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme	page 12

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

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

Chapitre I - Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel	page 22
Chapitre II - Dispositions applicables aux secteurs de protections liées à des enjeux de milieux naturels	page 45

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

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone Ua, Ub et Uc	page 48
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone Ui	page 61

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

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A	page 69
---	---------

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

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N	page 81
---	---------

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

**Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R 151.9 et R. 151.53 du Code de l'Urbanisme.**

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

**➔ Le sous-titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,**

**➔ Le sous-titre II, relatif aux définitions de base.**

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

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MAUBEC.

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

2.- Les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26 et R. 111-27 du Code de l'urbanisme (créés par Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015) rappelés ci-après et l'article L 111-11 du Code de l'Urbanisme (créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :

**Art. R. 111-2 :** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

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

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

**Art. R. 111-27 :** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5. - Risques sismiques :

La commune est classée en zone de sismicité modérée (indice 3) au regard de la carte des aléas sismiques en France métropolitaine applicable depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011 ainsi que du décret du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, établis pour l'application des règles parasismiques de construction.

## 6 - Risques naturels :

Le territoire de MAUBEC est concerné par :

- des risques d'inondations en pied de versant),
- des risques de mouvements de terrain (glissements de terrain et chutes de pierres et blocs),
- des risques de ravinements et ruissellements sur versant,
- des risques de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels.

Les différents documents pris en compte (études, cartographie, dispositions, etc...) sont présentés en annexes du PLU et sont :

- le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (PPRI) de la « Bourbre moyenne » - cf « Servitudes d'utilité publique » du PLU (pièce 5.1),
- la carte des aléas établie le 25 février 2015 par Alp'géorisques - cf « Documents informatifs... » du PLU (pièce 6),
- la carte des « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » établie en novembre 2011 par le BRGM à l'échelle du Département de l'Isère – cf « Documents informatifs... » du PLU (pièce 6).

Le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (PPRI) de la « Bourbre moyenne » a été approuvé le 14 janvier 2008 par l'arrêté préfectoral n° 2008-00281 et porte sur le territoire de 17 communes de SAINT-CLAIR DE LA TOUR à SAINT-QUENTIN-FALLAVIER, y compris le territoire communal de Maubec.

Une modification du PPRNi a été approuvée le 2 mars 2012 par arrêté préfectoral n° 2012-062-0009. Une évolution est également intervenue concernant le territoire communal de Bourgoin Jallieu le 31 août 2010 par Décision du Préfet.

Le PPRI s'impose comme servitude au Plan Local d'Urbanisme.

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

Dans les secteurs constructibles concernés par un risque naturel, les règles du code de la construction et de l'habitation restent applicables.

## 7 - Prise en compte du bruit :

L'arrêté du 30 Mai 1996, modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013, et les arrêtés du 25 avril 2003 fixent les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et les conditions d'isolement acoustique auxquelles sont soumis les bâtiments d'habitation, mais aussi les bâtiments d'enseignement et de santé.

L'arrêté préfectoral n° 2011-322-0005 du 18 novembre 2011 (annulant et remplaçant celui du 26 février 1999) porte révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère.

A ce titre sont concernées les :

- D1006, tronçon D1006-35, du PR 17.230 au PR 18.572, catégorie 2, tissu ouvert (d = 250 mètres),
- D522, tronçon RD522-11, de la limite de commune avec Les Eparres à la D59, catégorie 3, tissu ouvert (d = 100 mètres),
- D522, tronçon RD522-10, de la D59 au chemin Les grands tournants, catégorie 3, tissu ouvert (d = 100 mètres)
- D522, tronçon RD522-9, du chemin des grands tournants au PR 15.985, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- la ligne SNCF 905, catégorie 2 en tissu ouvert (d = 250 mètres).



## Article 3 - Division du territoire en zones

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

### **Zones urbaines**

*Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

(Article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme créé par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015).

### **Zones à urbaniser**

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

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

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.*

(Article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme créé par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015).

### **Zones agricoles**

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

*Peuvent être autorisées, en zone A :*

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

(Articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme créés par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015).

### **Zones naturelles et forestières**

*Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

*Peuvent être autorisées en zone N :*

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

*L'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu à l'article L. 151-13 sur la délimitation des secteurs dans les zones naturelles, agricoles ou forestières est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.*

(Articles R.151-24 à R.151-26 du Code de l'Urbanisme créés par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015).

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

- 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*
- 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

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

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

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

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

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

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

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

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

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

Le Plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 113-1 et 113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi que, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements que le PLU définit, des servitudes pour une durée au plus de cinq ans limitant les possibilités de constructions en particulier.
- Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs « dits de mixité sociale » dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou architectural ou écologique et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- Des secteurs spécifiques où la préservation des ressources naturelles (indices p) justifie que les constructions ou installations de toute nature soient soumises à des conditions spéciales.
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.
- Des secteurs indicés Co contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.
- Des secteurs indicés Zh, correspondant à des zones humides.

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

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

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

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Peuvent faire l'objet d'une dérogation (sur une ou plusieurs règles), par décision motivée, notamment pour permettre :
  - a. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
  - b. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
  - c. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;

- d. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- e. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- f. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- g. Sous conditions spécifiques, la réalisation de programme de logements locatifs sociaux.

## **Article 5 - Rappel de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme**

(créé par Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 - extrait)

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

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

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

### **Accès**

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

### **Affouillement - exhaussement des sols**

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

### **Alignement**

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

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

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

### **Annexes à l'habitation**

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

### **Bâti existant**

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

### **Clôture**

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage 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).

## Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) - Emprise au sol

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

L'emprise au sol au sens du code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte les éléments de modénature tels que bandeaux et corniches, simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, ainsi que les terrasses de plain-pied ou sans surélévation de plus de 0,60 mètre à compter du sol naturel, les clôtures et les piscines.

## Coupe et abattage d'arbres

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

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

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

## Défrichement

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

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

## Destinations des constructions / Locaux accessoires

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

### 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " :

#### - **exploitation agricole**

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 logement du matériel, des animaux et des récoltes.

#### - **exploitation forestière**

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.

## 2° Pour la destination " habitation " :

- **logement**

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.

- **hébergement**

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.

## 3° Pour la destination " commerce et activités de service " :

- **artisanat et commerce de détail**

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.

- **restauration**

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- **commerce de gros**

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

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.

- **hébergement hôtelier et touristique**

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

- **cinéma**

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.

## 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " :

- **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**

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.

- **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

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.

- **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**

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.

- **salles d'art et de spectacles**

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.

- **équipements sportifs**

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.

- **autres équipements recevant du public**

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés 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.

5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " :

- **industrie**

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.

- **entrepôt**

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- **bureau**

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- **centre de congrès et d'exposition**

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.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Pour les destinations ou sous-destinations visées aux alinéas 3°, 4° et 5°, les parties à usage « hébergement, loge ou logement directement liés et nécessaires aux activités » sont obligatoirement incluses dans le bâtiment principal et limités à un pourcentage maximum des surfaces de plancher ou à une surface de plancher définie maximale.

En zone Ui, la surface de plancher maximale est fixée à 50 m<sup>2</sup> pour la loge ou le logement accessoire à l'activité.



## **Distance entre deux constructions sur une même propriété**

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toiture, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre et à une hauteur supérieure à 3,50 mètres du niveau fini du terrain.

## **Emplacement Réserve**

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

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

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

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

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Enrochements (ou blocs)**

Les « enrochements » sont un ensemble de « blocs de roche » ou matériaux granulaires utilisés en tas pour servir de soutènement ou fondations, voire de décoration. Le présent règlement désigne par « enrochements » l'utilisation de matériaux granulaires aux abords des constructions, accès et autres aménagements des terrains en pente. Ne sont donc pas visés les aménagements publics notamment en secteurs d'aléas naturels (aménagements hydrauliques ou routiers en particulier).

## **Gabions**

Les « gabions » sont un ensemble de casiers, le plus souvent fait de fils de fer tressés (sorte de grillage), contenant des pierres, galets ou gros cailloux. Le présent règlement désigne par « gabions » l'utilisation d'un système de casiers sous forme de mur ou muret.

## **Hauteur des constructions**

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

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

## **Limite de référence**

### **1. Définition**

Le terme « **limite de référence** » utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

- a. des voies publiques et des voies privées ;
- b. des places, parcs de stationnement et jardins publics ;
- c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places.

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les cheminements spécifiques piétons (hors trottoir) et/ou cyclistes (piste).

### **2. Modalités de calcul (retrait ou sur limite de référence)**

Le retrait ou l'implantation en limite de référence, des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

## **Limite séparative (latérale et de fond de parcelle)**

Les dispositions des articles 4.5 des chapitres des zones régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.4 du règlement des zones.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales, y compris pour toute morphologie parcellaire complexe. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

## **Limite séparative de terrain marquée par un talus**

Dans le cas de limite séparative marquée par un talus, il faut déterminer le point à partir duquel le retrait serait calculé : pour le fond haut, le point de repère est l'altitude haute de la limite alors que pour le fond bas, ce point est situé à l'altitude basse de la limite.

## **Piscine**

Une piscine est une annexe, construction dont le fonctionnement est lié à la construction d'habitation ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières. Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin. Les terrassements des abords liés à leur implantation seront autorisés dans la limite de 1,40 mètre par rapport aux bords du bassin. Elle n'entre pas dans le champ d'application du calcul de l'emprise au sol.

# **Stationnement automobile et vélo**

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

## **Stationnement automobile**

### **1. Règle générale**

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles se définit sur la base d'une surface de plancher affectée à une nature du projet ; il est arrondi au nombre entier supérieur. Toutefois, celui-ci peut être plafonné par des dispositions au regard du nombre de logements. De même, ne sont pas prises en compte dans la surface de plancher les surfaces réservées aux locaux techniques ou annexes, au stationnement des véhicules, etc. à condition de justifier de leur nature et de leur nécessité pour le projet.

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

### **2. Modalités d'application**

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

La surface minimale affectée à une place de stationnement est fixée à 25 m<sup>2</sup> y compris l'espace de manœuvre. Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 mètres par 5,00 mètres.

Les places de stationnement à l'air libre ne seront autorisées que si elles bénéficient d'un traitement paysager et que leur traitement limite l'imperméabilisation des sols.

## **Stationnement vélo**

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

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

## **Voirie**

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

## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

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

Il est rappelé que :

- **le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation 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 (pièce 5.1) ;
- **la carte des aléas**, présentée dans les annexes informatives du PLU (pièce 6), affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur. Les prescriptions d'urbanisme définies par les services de l'Etat dans le guide « PLU et risques » sont portées dans les pages suivantes ;
- **la carte des « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux »** emporte la recommandation des mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? », présentés dans les annexes informatives du PLU (pièce 6) ; leur prise en compte justifie que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales.

*Des prescriptions de construction sont présentées dans les annexes informatives du PLU (pièce 6) à titre d'information (fiche du rapport de la carte des aléas et guide retrait-gonflement des argiles). Leurs prises en compte relèvent de la responsabilité du constructeur.*

Les secteurs exposés à des risques naturels (en plus des prescriptions du PPRi le cas échéant) 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 secteurs soumis à des prescriptions spéciales :
  - Bi'1 et Bi'2 liés à des risques d'inondations de pied de versant,
  - Bt liés à des risques de crues torrentielles,
  - Bv liés à des risques de ravinements ou ruissellements sur versant,
  - Bg liés à des risques de glissements de terrain,
  - Bp liés à des risques de chutes de pierres et blocs,
  - Br liés à des risques de retrait - gonflement des sols argileux,
- les secteurs inconstructibles sauf exceptions :
  - RI' liés à des risques d'inondation de pied de versant,
  - RT liés à des risques de crue torrentielle,
  - RV liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant,
  - RG liés à des risques de glissement de terrain,
  - RP liés à des risques de chutes de pierres et blocs.

**Les dispositions réglementaires fixées dans les pages suivantes s'organisent par type d'aléas et à partir de deux articles, après des dispositions générales :**

- Article 1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Article 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

## DISPOSITIONS GENERALES

### A. DOMAINE CONCERNE

**Les dispositions de ce chapitre ne traitent que des prescriptions d'urbanisme relatives aux projets nouveaux. D'autres prescriptions non précisées ici, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme et sont présentées dans la pièce 6.1. Annexes informatives.**

Est considéré comme projet nouveau :

- tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping, installation, clôture...)
- toute extension de bâtiment existant,
- toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant, conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens,
- toute réalisation de travaux.

### B. CONSIDERATIONS GENERALES

**L'attention est attirée sur le fait que :**

1. les risques pris en compte ne le sont que jusqu'à un **niveau de référence** spécifique à chaque aléa, souvent fonction :
  - soit de l'analyse de phénomènes historiques répertoriés et pouvant de nouveau survenir (c'est souvent le cas pour les avalanches ou les débordements torrentiels avec forts transports solides),
  - soit de l'étude d'événements-types ou de scénarios susceptibles de se produire dans un intervalle de temps déterminé et donc avec une probabilité d'occurrence donnée (par exemple, pour les inondations, crues de fréquence au moins centennale),
  - soit de l'évolution prévisible d'un phénomène irréversible (c'est souvent le cas pour les mouvements de terrain) ;
2. au-delà ou/et en complément, des moyens spécifiques doivent être prévus notamment pour assurer la sécurité des personnes (plans communaux de sauvegarde, plans départementaux de secours spécialisés, etc.) ;
3. en cas de modifications, dégradations ou disparitions d'éléments protecteurs (notamment en cas de disparition de la forêt là où elle joue un rôle de protection) ou de défaut de maintenance d'ouvrages de protection, les risques pourraient être aggravés et justifier des précautions supplémentaires ou une révision du zonage.

**Ne sont pas pris en compte dans le présent chapitre** certains risques naturels susceptibles de se produire sur le territoire communal, tels qu'incendies de forêts, vent et chutes de neige lourde, éboulements en masse, ainsi que les phénomènes liés à des activités humaines mal maîtrisées (exemple : glissement de terrain dû à des terrassements mal conduits).

**Ne relèvent pas de la présente annexe** les effets qui pourraient être induits par une maîtrise insuffisante des eaux pluviales en zone urbaine, notamment du fait de la densification de l'habitat (modification des circulations naturelles, augmentation des coefficients de ruissellement, etc.), qui relèvent plutôt des programmes d'assainissement pluvial des collectivités locales et/ou des aménageurs.

## C. DEFINITIONS

### RESI

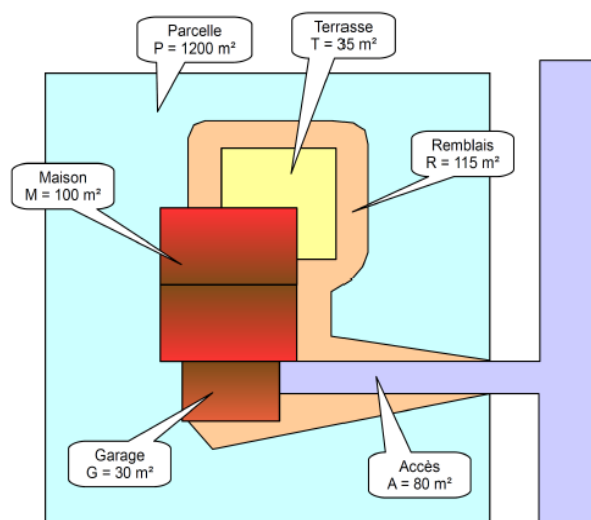
Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible\* de l'ensemble des bâtiments et remblais y compris rampes d'accès et talus sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées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

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

\* la notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone rouge devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

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



Exemple :

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

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

### MAINTIEN DU BÂTI À L'EXISTANT

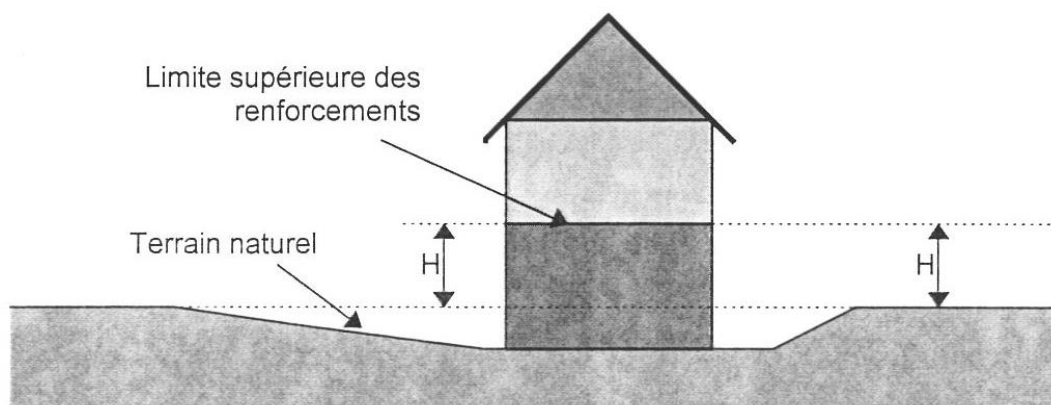
Cette prescription signifie qu'il n'y a pas changement de destination de ce bâti, à l'exception des changements qui entraîneraient une diminution de la vulnérabilité, et sans réalisation d'aménagements susceptibles d'augmenter celle-ci. Peut cependant être autorisé tout projet d'aménagement ou d'extension limitée (inférieure à 20 m²) du bâti existant, en particulier s'il a pour effet de réduire sa vulnérabilité grâce à la mise en œuvre de prescriptions spéciales propres à renforcer la sécurité du bâti et de ses occupants (voir exceptions aux interdictions générales suivantes).



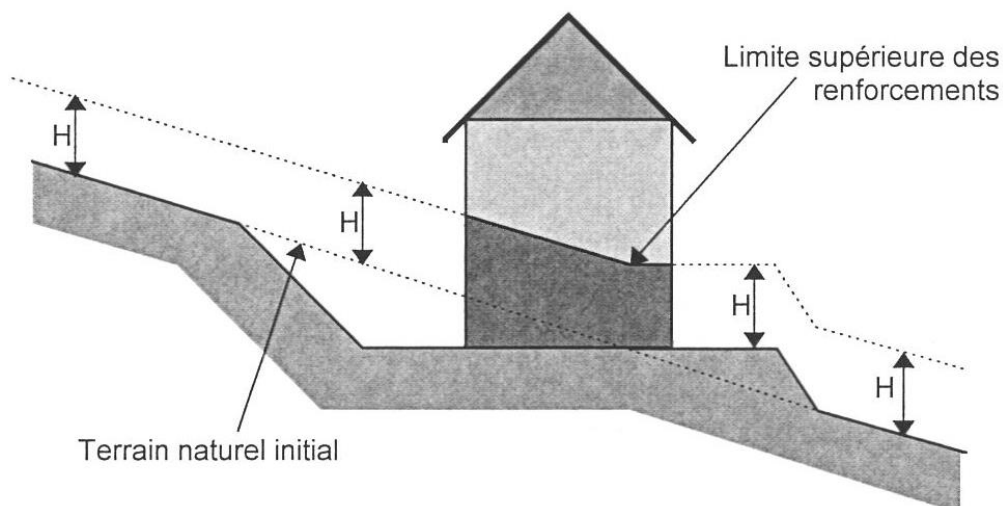
## Hauteur par rapport au terrain naturel

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

- Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant.



- En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.
- En cas de terrassements en remblais, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis le sommet des remblais.



## Façades exposées

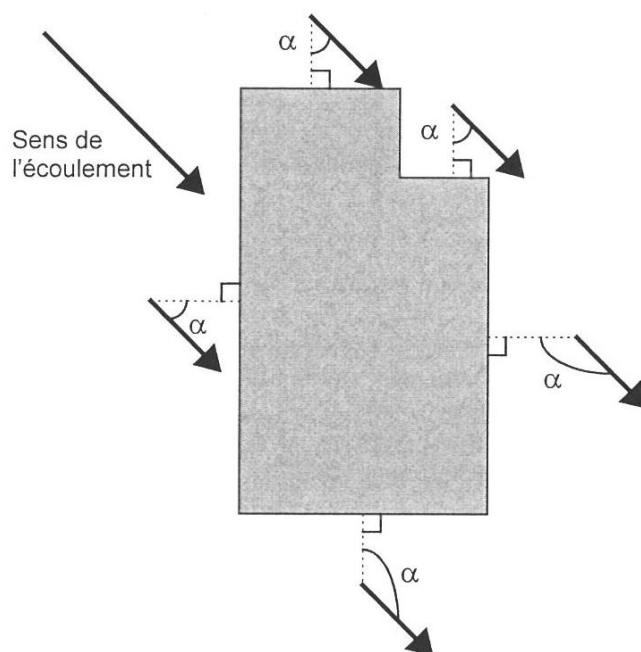
La notion de « façade exposée » notamment dans le cas d'écoulements avec charges solides (crues torrentielles) mérite d'être expliquée pour les cas complexes.

- La direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes historiques ou la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- Elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène, d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles  $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles  $90^\circ \leq \alpha \leq 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle  $\alpha$  est schématisé ci-dessous.



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

## RISQUES D'INONDATIONS DE PIED DE VERSANT

---

### Secteur RI'

---

#### **Article RI' 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après.

Sont notamment interdits :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,
- les aires de stationnement,
- le camping caravanage.

#### **Article RI' 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admis :

**sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU,**  
**et sous réserve du respect des prescriptions ci-dessous :**

- 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 crue de référence ;
- Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
  - pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges,
  - pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges;

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 mètres comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4 mètres n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations s'ils sont implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et s'ils comportent une crête circulaire de largeur égale à 4 mètres minimum.

- Les ouvertures doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence, avec un minimum de + 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel ;

#### **1. Sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés :**

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
  - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;

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

## **2. Les travaux prévus aux articles L 211-7 et suivants du Code de l'Environnement :**

- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
  - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
  - approvisionnement en eau,
  - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
  - défense contre les inondations,
  - lutte contre la pollution,
  - protection et conservation des eaux souterraines,
  - protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
  - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
3. 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.
4. Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement.

5. 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.
6. Les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.

## RISQUES D'INONDATIONS DE PIED DE VERSANT

---

### Secteurs Bi'1 et Bi'2

---

Les hauteurs de surélévation fixées sont applicables en l'absence de document définissant les cotes de crue de référence. En cas d'existence d'un tel document, les cotes de crue de référence ainsi données se substituent aux niveaux de référence notés ci-après.

**La surélévation ou niveau de référence est de :**

- **pour le secteur Bi'1, + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel ,**
- **pour le secteur Bi'2, + 1 mètre par rapport au terrain naturel.**

#### **Article Bi'1-Bi'2 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont notamment interdits :

1. 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.
2. 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 en dessous de la cote de référence.
3. Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.
4. Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

#### **Article Bi'1-Bi'2 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits à l'article 1 **sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU :**

1. Les hangars agricoles ouverts à condition d'être réalisés sans remblaiement.
2. Les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> en prenant en compte le principe de surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence.
3. Les constructions, autres que hangars agricoles ouverts et les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, sous réserve que les parties utilisables soient situées 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 (bâtardeaux, cuvelage étanche, etc) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant de la surélévation définie.

4. Les projets dont le RESI, tel que défini dans les « dispositions générales », est :

- inférieur ou égale à 0,30, pour les constructions individuelles et leurs annexes,
- inférieur 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.

5. Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges,
- pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges;

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 mètres comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4 mètres n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations s'ils sont implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et s'ils comportent une crête circulaire de largeur égale à 4 mètres minimum.

6. Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts, à condition d'avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence ;

7. Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux effectués sans remblaiement.

8. Les campings-caravanages sous réserve d'être mis hors d'eau.

## RISQUES DE CRUES TORRENTIELLES

---

### Secteur RT

---

#### **Article RT 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après.

Sont notamment interdits :

- Tout affouillement ou exhaussement, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence,
- les aires de stationnement,
- le camping caravanage,
- les clôtures fixes à l'intérieur d'une bande de 4 mètres comptée à partir du sommet des berges.

#### **Article RT 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admis :

**sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU,**  
**et sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés :**

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
  - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;
- c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
  - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.



- e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
  - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

## RISQUES DE CRUES TORRENTIELLES

---

### Secteur Bt

---

#### **Article Bt 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdit :

- tout affouillement ou exhaussement, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence,
- le camping-caravanage.

#### **Article Bt 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits à l'article 1 **sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU** :

1. Les projets dont le RESI, tel que défini dans les « dispositions générales », est :

- inférieur ou égale à 0,30, pour les constructions individuelles et leurs annexes,
- inférieur 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.

2. Les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> en prenant en compte le principe de surélévation des équipements et matériels vulnérables de + 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.
3. Les constructions, autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, sous réserve que les parties utilisables soient situées à + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel, ou sous réserve de l'indication et de la mise en œuvre, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (bâtardeaux, cuvelage étanche, etc) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant de la surélévation de + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.
4. Les constructions sous réserve d'adaptation à la nature du terrain.

## RISQUES DE RAVINEMENTS OU RUISSELLEMENTS SUR VERSANT

---

### Secteur RV

---

Le secteur RV est défini précisément par les marges de recul suivantes :

- 10 mètres par rapport à l'axe des talwegs
- 4 mètres par rapport aux sommets de berges des fossés.

#### **Article RV 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- Toute construction en dehors des exceptions définies à l'article 2,
- Les exhaussements 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,
- Les aires de stationnement,
- Le camping caravanage.

#### **Article RV 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admis sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU, et sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés :

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
  - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;
- c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
  - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
- e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
  - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

## RISQUES DE RAVINEMENTS OU RUISSELLEMENTS SUR VERSANT

---

### Secteur Bv

---

#### **Article Bv 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Non réglementé.

#### **Article Bv 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admis sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU :

1. La construction, sous réserve que la base des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales surélevée de + 0,50 mètre de hauteur au-dessus du terrain naturel ou soient protégées par des ouvrages déflecteurs.
2. Le camping-caravanage sous réserve d'être mis hors d'eau.

## RISQUES DE GLISSEMENTS DE TERRAIN

---

### Secteur RG

---

#### **Article RG 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- Toute construction en dehors des exceptions définies à l'article 2,
- Tout affouillement et exhaussement 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,
- Le camping caravanage.

#### **Article RG 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admis sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU, et sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés :

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
  - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;
- c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
  - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

- e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
  - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

## RISQUES DE GLISSEMENTS DE TERRAIN

---

### Secteur Bg

---

#### **Article Bg 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Non réglementé.

#### **Article Bg 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admis sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU :

1. la construction sous réserve de :
  - rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans les réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
  - adaptation à la nature du terrain.
2. l'affouillement et l'exhaussement compatibles avec la zone sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.



## RISQUES DE CHUTES DE PEIRRES ET BLOCS

---

### Secteur RP

---

#### **Article RP 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- Toute construction en dehors des exceptions définies à l'article 2,
- Tout affouillement et exhaussement 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,
- Le camping caravanage.

#### **Article RP 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admis sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU, et sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés :

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
  - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;
- c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
  - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

- e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
  - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

## RISQUES DE CHUTES DE PEIRRES ET BLOCS

---

### Secteur Bp

---

#### **Article Bp 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Est interdit : le camping-caravanage.

#### **Article Bp 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admis sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU :

1. la construction.
2. les aires de stationnement sous réserve d'une protection contre l'impact des blocs.

## RISQUES DE DE RETRAIT - GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

---

### Secteur Br

---

#### **Article Br 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Non réglementé.

#### **Article Br 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange des piscines), doivent s'effectuer dans les réseaux existants, ou éventuellement dans un exutoire capable de les recevoir sans aggraver les risques ou en créer de nouveaux.

En l'absence de réseaux ou d'exutoire hydraulique superficiel, il convient de respecter une distance minimale de quinze mètres entre tout bâtiment et le(s) point(s) de rejet.

En cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain ou des bâtiments voisins, le projet devra démontrer l'absence d'incidence sur son environnement proche.

Les eaux de ruissellement (écoulements sur le terrain naturel ou sur les surfaces imperméabilisées) seront captées par un dispositif de drainage étanche situé à une distance minimale de deux mètres de toute construction.

## Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DE PROTECTIONS LIEES A DES ENJEUX DE MILIEUX NATURELS

Des secteurs de protection liés à des enjeux de milieux naturels sont identifiés :

- pour la préservation de la ressource naturelle pour l'alimentation en eau potable liée au captage de Buffevent :
  - pi, lié au périmètre de protection immédiate,
  - pr, lié au périmètre de protection rapprochée.
- pour la protection d'espaces, sites ou secteurs pour des motifs d'ordre écologique :
  - Co, correspondant à une continuité écologique,
  - Zh, correspondant à une zone humide,
- pour la protection des boisements et des haies identifiés en :
  - espaces boisés classés,
  - éléments naturels remarquables du paysage.

**Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié aux documents graphiques du Règlement en application des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation ou identifié à la carte des Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.**

### **Article 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

1. **Dans les secteurs indicés Co**, les aménagements et tous les travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune en particulier, ou non compatibles avec la préservation du corridor écologique.
2. **Dans les secteurs indicés Zh**, tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, drainage, tout dépôt, et, toute construction, remettant en cause le caractère humide de la zone et non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides. Toutefois, sous réserve de mesures compensatoires et conformément à la réglementation en vigueur, des travaux peuvent être admis.
3. **Dans le secteur pi lié au captage de Buffevent** sont strictement interdits :
  - Toute construction,
  - Tout dépôt de quelque nature que ce soit,
  - toutes activités, hormis celles nécessaires à son entretien qui devra être régulièrement assuré : fauchage, débroussaillage, déboisement, maintien de la prairie naturelle sans fumure ni engrais.

4. **Dans le secteur pr lié au captage de Buffevent** sont interdits :

- Les constructions de toute nature, sauf modifications ou améliorations des constructions existantes au 20 novembre 1992 (date de l'Arrêté),
- La mise en place de nouveaux épandages souterrains ou superficiels d'eaux usées d'origine ménagère ou industrielle, sauf mise en conformité du système d'assainissement individuel dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- Le dépôt d'ordures ménagères, immondices, détritiques et produits radioactifs...), et de tous produits ou matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- L'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature, sauf mise en conformité par rapport aux règlements en vigueur tout spécialement en ce qui concerne les réservoirs enterrés de FOD,
- L'exploitation nouvelle des eaux souterraines,
- L'exploitation des matériaux du sol et du sous-sol,
- Le creusement et le remblaiement de grandes excavations, et tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau.

5. **Dans les espaces boisés classés** repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

## **Article 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont autorisés sous réserve :

1. **Dans le secteur Co**, les clôtures sous réserve de ne pas être fermées dans leur partie basse à moins de 0,20 mètre au-dessus du sol, et de ne pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre, sauf pour les parcelles déjà bâties.
2. **Les haies, parcs ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage** aux documents graphiques ou aux « orientations d'aménagement et de programmation » sont à préserver. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces éléments paysagers. Toutefois, pour des raisons sanitaires, de sécurité, d'aménagement ou de travaux, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat sous réserve du respect de l'intérêt initial.

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

## Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

### « à vocation mixte »

La zone U comprend les secteurs suivants :

- Ua, zone agglomérée dense du centre-bourg,
- Uab, zone agglomérée dense de la Combe,
- Ub, zone bâtie correspondant à l'extension d'une zone agglomérée,
- Uc, zone bâtie de plus faible densité à proximité d'une zone agglomérée.

Il est rappelé que :

- **dans la zone bleue et dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation de la Bourbre moyenne**, constituant une servitude d'utilité publique, il convient de **se reporter au PPRi et appliquer le règlement correspondant** (pièce 5.1) ;
- **dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, 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 dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**

La zone est concernée par :

- les secteurs soumis à des prescriptions spéciales :
  - Bi'1 liés à des risques d'inondations de pied de versant,
  - Bt liés à des risques de crues torrentielles,
  - Bv liés à des risques de ravinements ou ruissellements sur versant,
  - Bg liés à des risques de glissements de terrain,
  - Br liés à des risques de retrait - gonflement des sols argileux,
- les secteurs inconstructibles sauf exceptions :
  - RT liés à des risques de crue torrentielle,
  - RV liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant,
  - RG liés à des risques de glissement de terrain.

**Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié aux documents graphiques du Règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.**



## SECTION I –

### Destination des constructions, usages des sols, natures d'activité

---

#### Article U 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

---

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

**Dans les secteurs concernés par des enjeux de protection de milieux naturels**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs de protections liées aux enjeux de milieux naturels » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

1. Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les terrains de camping et de caravanage.
3. Les terrains de stationnement de caravanes et garages collectifs de caravanes.
4. Les dépôts de véhicules.
5. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
6. Les parcs de loisirs et d'attraction privés, y compris les parcs résidentiels de loisirs (PRL).
7. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
8. Les constructions et installations à destination de l'exploitation agricole et forestière.
9. Les constructions et installations à sous-destination d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition.
10. Les constructions et installations à sous-destination de commerce de gros et de cinéma.
11. L'implantation de pylônes et d'antennes.
12. Les éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à six mètres, ainsi que les constructions, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui ont pour effet de créer une emprise au sol inférieure ou égale à 2 m<sup>2</sup>.
13. Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est supérieure à soixante-trois mille volts.

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

## Article U 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

---

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

**Dans les secteurs concernés par des enjeux de protection de milieux naturels**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs de protections liées aux enjeux de milieux naturels » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

*En opposition à l'article R. 151-21, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.*

Tous les usages et affectations des sols, constructions et activités sol sont admis, sauf ceux interdits à l'article U 1, ou, ceux suivants faisant l'objet de limitation :

1. Sous condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées, c'est-à-dire dans la mesure où, leur nature et/ou leur fréquentation n'induisent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité :
  - les constructions, extensions et installations à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et, d'hébergement hôtelier et touristique, sous réserve de ne pas dépasser 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, y compris les surfaces de réserves,
  - les constructions, extensions et installations à sous-destination de restaurant,
  - les constructions, extensions et installations à sous-destination de bureaux sous réserve de ne pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
2. **Dans les secteurs indicés** <sub>OA</sub>, concernés par des « orientations d'aménagement et de programmation », les aménagements et constructions devront être compatibles avec les principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (pièce 3).

## Article U 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

---

**Dans le secteur de mixité sociale et dans le secteur réservé pour la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux**, les aménagements et constructions devront respecter la servitude liée au programme de logements à réaliser conformément au « carnet des secteurs de mixité sociale » (pièce « annexe 4.1a »).

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

---

### **Article U 4 – Volumétrie et implantation des constructions**

---

#### **Article U 4.1 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 50 % de la surface du tènement en Ua et Uab,
- 30 % de la surface du tènement en Ub,
- 25 % de la surface du tènement en Uc.

L'emprise au sol maximale peut être dépassée dans le cas d'aménagement de bâtiments existants à condition de ne pas modifier le volume des bâtiments ou de ne pas créer une extension supérieure à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires au total après travaux au vu de l'occupation à la date d'approbation du PLU.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'emprise au Sol (C.E.S.) pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Article U 4.2 – Hauteur maximale des constructions**

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

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages ou installations techniques, tels que les souches de cheminée, ventilation, machineries, dispositifs de mise en sécurité ou en accessibilité, silos, systèmes de production d'énergie renouvelable, dès lors qu'ils sont conçus dans l'objectif d'une bonne insertion au projet et site.

Sauf pour les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toit est limitée à :

- 12 mètres en Uab sans dépasser 16 mètres au faîtage,
- 7 mètres en Ua, Ub et Uc.

#### **Article U 4.3 – Densité minimale des constructions**

Non réglementé.

#### **Article U 4.4 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*En opposition à l'article R. 151-21, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.*

##### **a) Règles générales**

Sauf dans les secteurs Ua et Uab, la distance comptée horizontalement du nu du mur de la construction, sauf débord supérieur à 0,60 mètre (auvent, balcon), au point de la limite de référence des voies publiques existantes, modifiées ou à créer qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à cinq mètres.

Les piscines devront être implantées avec un recul minimum de un mètre par rapport à la limite de référence.

## **b) Règles particulières**

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

- Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble (aménagement et/ou surélévation).
- L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à trois mètres mesurés à l'égout de toit, pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossées à un système de clôture existant, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
- Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
- Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

## **Article U 4.5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*En opposition à l'article R. 151-21, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.*

### **a) Règles générales**

**Sauf dans le secteur Ua**, la distance comptée horizontalement du nu du mur de la construction, sauf débord supérieur à 0,60 mètre (auvent, balcon), au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à quatre mètres.

Le nu du mur de la construction est autorisé sur une seule limite séparative :

- **en Ua**, si la longueur totale sur l'ensemble des limites est inférieure ou égale à 10 mètres.
- **en Ub**, si la différence de niveau entre le point le plus bas du terrain naturel et l'égout de toit de la construction sur limite séparative n'excède pas 3 mètres. La longueur totale sur l'ensemble des limites doit être inférieure ou égale à 10 mètres.
- **en Uc**, uniquement pour une annexe, si la différence de niveau entre le point le plus bas du terrain naturel et l'égout de toit de la construction sur limite séparative n'excède pas 3 mètres et la longueur totale sur limite est inférieure ou égale à 10 mètres.
- dans le cas de construction jointive à un bâtiment existant déjà implanté en limite sur le fond mitoyen, si l'emprise sur limite de la construction projetée est au plus celle du bâtiment existant. La hauteur du bâtiment à construire pourra alors excéder 3 mètres et sera au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 4.2.

Les piscines devront être implantées avec un recul minimum de un mètre de la limite séparative.

## **b) Règles particulières**

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

- Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble.
- L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à trois mètres mesurée à l'égout de toit, pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossées à un système de clôture existant, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

### **Article U 4.6 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux bâtiments implantés sur une même propriété ne peut être inférieure à quatre mètres sauf dans le cas de constructions annexes à un bâti existant et/ou d'une piscine.

### **Article U 4.7 – Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus**

Non réglementé.

## **Article U 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **Article U 5.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

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

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

## **IMPLANTATIONS**

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction. Elle sera prioritairement parallèle aux courbes de niveaux ou en cohérence avec les constructions traditionnelles anciennes proches. Toute conception différente devra être justifiée au regard d'une bonne insertion au site et d'une composition architecturale du projet.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et aux abords immédiats (accès porte d'entrée ou garage, terrasse). Ils ne pourront pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 20 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes). Dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'accès de la parcelle.

La pente des talus ne doit pas excéder plus ou moins 20 % de la pente naturelle avant travaux. Les talus devront être plantés. Les enrochements sont interdits sauf prescriptions vis-à-vis de risques naturels ; leur traitement veillera à une bonne insertion paysagère (végétalisation des enrochements ou à proximité immédiate). L'aménagement ou le traitement des dénivelés liés aux pentes du terrain avec des murets ou gabions est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

## **LES TOITURES**

### **Les toitures en tuiles**

Les toitures en tuiles seront conformes au nuancier présenté en mairie.

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 35 et 50 % sauf pour les annexes inférieures à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Le faîtage ou la façade principale sera prioritairement parallèle aux courbes de niveaux. Toute conception différente devra être justifiée au regard d'une bonne insertion au site et d'une composition architecturale du projet.

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

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

### **Autres toitures**

Les toitures-terrasses, couvertures en zinc ou autres pourront être admises si leur conception s'intègre à une composition architecturale et sous réserve d'une bonne insertion au site.

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

## **LES FAÇADES ET MURS**

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

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

Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (moëllons, carreaux de plâtre, briques creuses...) sont interdits sur les bâtiments et les clôtures.

Les annexes à l'habitation devront être traitées en harmonie avec la construction principale ou avec son environnement. L'utilisation du bois ou du métal est admise à condition que le bâtiment s'intègre dans le site (couleur, implantation masquée des vues extérieures...).

## **LES CLOTURES**

En bordure de voies publiques et privées, les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 1,60 mètre, portée à 2 mètres dans les secteurs de nuisances sonores liées aux infrastructures de transport classées buyantes (RD 522 et voie ferrée) ou dans le cas d'une clôture végétale (haie).

En bordure de voies publiques et privées, les clôtures peuvent être :

- végétales,
- un dispositif en bois, en grillage ou en grille, en PVC ou en aluminium peint, posé éventuellement sur une partie minérale n'excédant pas 0,60 mètre.

Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâches et toiles diverses) est interdit.

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

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

Toutes les antennes devront être placées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. Elles sont interdites en façade.

## **Article U 5.2 – Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier**

### **Dispositions concernant les constructions traditionnelles anciennes existantes (bâtiments antérieurs à 1930)**

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

Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures couvrant les balcons et les escaliers notamment, et les maçonneries, en pierres, en galets alternés de lits de pierres ou de briques, en pisé, doivent être sauvegardés.

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

Les couleurs doivent respecter les teintes et tonalités traditionnellement (au sens historique) utilisées ou permettre une mise en valeur du bâtiment par la recherche d'une sobriété globale.

### **Dispositions visant à protéger le patrimoine paysager**

Les haies, parcs ou arbres sont conservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces éléments paysagers. Toutefois, pour des raisons sanitaires, de sécurité, ou d'aménagement, y compris constructions, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat en veillant au respect de son intérêt initial.

## **Article U 5.3 – Règles alternatives**

### **L'aspect des bâtiments existants**

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente de toiture différente, d'autres tuiles ou débords, etc que ceux mentionnés aux articles 5.1 et 5.2 pourront être conservés dès lors qu'ils sont existants.

### **L'aspect des annexes inférieures à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**

Les dispositions énoncées dans l'article 5.1 ne sont pas applicables systématiquement aux annexes d'une emprise au sol inférieure 12 m<sup>2</sup>.

### **L'aspect des équipements publics et d'intérêt collectif**

Les dispositions des articles 5.1 et 5.2 pourront être adaptées pour des équipements publics notamment dans un objectif d'image signal ou repère, mais aussi au regard de son fonctionnement.

## **Article U 5.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions**

### **Energie et développement durable des constructions**

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

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

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

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

## **Article U 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**

---

### **Article U 6.1 – Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

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

### **Article U 6.2 – Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions. Ils nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux notamment, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente et servir pour la gestion des eaux pluviales.

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum d'espaces verts plantés et perméables en pleine terre (à partir de 0,80 mètre d'épaisseur de terre), d'un seul tenant sauf en cas d'impossibilité démontrée, et comporter des arbres de haute tige et des arbustes. Le taux est fixé à :

- 20 % en en Ua, Uab et Ub
- 30 % en Uc.

Il est exigé un arbre de haute-tige ou cépée par tranche de 0 à 500 m<sup>2</sup> de terrain.



### Opérations d'ensemble

Outre les dispositions du présent article, des espaces communs végétalisés doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant, ou non dès lors qu'un premier espace est aménagé sur 400 m<sup>2</sup>, doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Elle doit constituer un élément structurant central dans la composition urbaine de l'ensemble, planté d'arbres et arbustes pour moitié au moins.

### Les haies et arbres

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons et en excluant toutes essences étrangères à la région, avec si besoin des séquences en pare-vents ou pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant.

### Les aires de stationnement plantées

Dans les zones de stationnement aménagées en aérien, il est exigé un arbre de haute tige pour cinq places de stationnement.

### **Bacs à ordures ménagères**

Pour toute opération de logements, il pourra être exigé des bacs enterrés de collecte des ordures ménagères. Ils devront être implantés en bordure du domaine public, selon les normes et directives définies par l'EPCI en charge de la collecte des ordures ménagères.

Leur conception sera intégrée à la composition urbaine et prendra en compte sa perception depuis l'espace public et les contraintes de collecte.

### **Boîtes aux lettres**

Il est exigé le regroupement et l'unité (modèles) des boîtes aux lettres.

## **Article U 7 - Stationnement**

---

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

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

Pour les véhicules automobiles, il est exigé :

#### a) Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher à sous-destination de logement sans qu'il ne puisse être exigé plus de deux places (hors place banalisée) par logement. Dans le cadre d'un logement individuel, le projet intégrera au moins une place couverte.
- une place supplémentaire par lot ou logement.

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

Le nombre de places défini par les dispositions précédentes pourra être adapté en fonction des besoins lié à un projet d'hébergement (résidence seniors par exemple).

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule une place sera exigée par logement.

- b) Pour les autres destinations, selon les besoins de l'opération.

Pour le stationnement vélos\*, il est exigé :

- a) pour tout projet de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher créés à usage de logement, l'aménagement d'un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues non motorisés, accessible et fonctionnel, d'une surface minimale définie sur la base d'une place de 1,5 m<sup>2</sup> pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher toutes surfaces comprises sans qu'il ne puisse être exigé plus de 2,25 m<sup>2</sup> (1,5 place x 1,5 m<sup>2</sup>) par logement. La surface de cet espace ne pourra pas être inférieure à 8 m<sup>2</sup> pour un programme collectif de logements.
- b) pour les autres destinations, selon les besoins de l'opération.

## **SECTION III – Equipements et réseaux**

---

### **Article U 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

---

#### **Article U 8.1. - Desserte**

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne sont 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.

Dans le cas d'opérations de plus de quatre logements, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Toutefois, un tel dispositif pourra être exigé à partir de deux logements en prenant en compte notamment les particularités du secteur.

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus quatre logements.

Elles comprendront obligatoirement un espace dédié aux piétons d'une largeur au moins égale à 1,50 mètre pour toute opération de plus de quatre logements. Cet espace minimum devra correspondre au besoin du projet (élargissement et/ou implantation de part et d'autre de la chaussée).

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

Des adaptations mineures sont possibles lorsque la configuration de la parcelle l'impose.

## **Article U 8.2 - Accès**

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

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

Les nouveaux accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de cinq mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre un arrêt sécurisé hors du domaine public. En cas d'impossibilité technique, un portail automatisé sera imposé.

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

## **Article U 9 – Desserte par les réseaux**

---

### **Article U 9.1 - Alimentation en eau**

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

### **Article U 9.2 - Assainissement**

#### **1 - Eaux usées**

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

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

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

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

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

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle ou de l'opération, après rétention, soit par infiltration, soit par rejet au milieu superficiel ou réseau si le sol ne permet pas l'infiltration. Au besoin, un traitement préalable sera mis en œuvre pour assurer la qualité des rejets.

Le dispositif de rétention doit être dimensionné en prenant en compte l'emprise au sol des constructions, les aménagements avec traitements imperméables et semi-perméables.

L'infiltration totale doit compenser l'imperméabilisation.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales sous réserve d'un débit limité, s'effectuera soit vers le milieu naturel, soit dans le réseau séparatif de collecte des eaux pluviales. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales ne sera autorisé ou prescrit que ponctuellement au regard des contraintes du terrain, notamment la présence de risques de glissement de terrain, la densité du bâti, la proximité du captage ou d'une source... Le débit de fuite maximum est défini sur la base de la surface totale imperméabilisée affectée du débit de fuite unitaire de 0,0015 litres/seconde/m<sup>2</sup> ; il ne pourra en aucun cas être supérieur à 5 litre/seconde/hectare. Un rejet vers le réseau unitaire ne pourra être autorisé à titre exceptionnel.

L'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics conformément à la réglementation en vigueur, est recommandée. D'autres prescriptions techniques particulières pourront être imposées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics.

Ces dispositions ne sont applicables qu'aux nouvelles constructions ou nouveaux aménagements conduisant à l'imperméabilisation d'une surface, où la collecte et l'élimination des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement, peuvent être exigées, avec traitement préalable le cas échéant notamment pour les activités.

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

Le principe du rejet des eaux de vidange des piscines au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité, soit par infiltration, soit vers le milieu superficiel (fossé, cours d'eau). Le rejet dans un réseau de collecte ne sera admis ou prescrit que sous réserve de l'impossibilité ou d'interdiction, d'infiltration et de rejet au milieu superficiel.

### **4 - Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain (Bg)**

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

#### **Article U 9.3 - Electricité**

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

#### **Article U 9.4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

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

Les réseaux et raccordements doivent être établis en souterrain.

## Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui « à vocation d'activités économiques »

La zone Ui correspond aux zones d'activités économiques et comprend un secteur Uia à vocation artisanale.

Il est rappelé que :

- dans la zone bleue et dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation de la Bourbre moyenne, constituant une servitude d'utilité publique, il convient de **se reporter au PPRi et appliquer le règlement correspondant** (pièce 5.1) ;
- dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, 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 dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.

La zone est concernée par :

- les secteurs soumis à des prescriptions spéciales :
  - Bg liés à des risques de glissements de terrain,
  - Br liés à des risques de retrait - gonflement des sols argileux,
- les secteurs inconstructibles sauf exceptions :
  - RV liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant,
  - RG liés à des risques de glissement de terrain.

### SECTION I – Destination des constructions, usages des sols, natures d'activité

---

#### Article Ui 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

---

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

**Dans les secteurs concernés par des enjeux de protection de milieux naturels**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs de protections liées aux enjeux de milieux naturels » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

1. Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les terrains de camping et de caravanage.
3. Les terrains de stationnement de caravanes et garages collectifs de caravanes.
4. Les dépôts de véhicules.

5. Les dépôts en plein air de matériels et matériaux hors d'usage ou non utilisés de façon courante.
6. Les parcs de loisirs et d'attraction privés, y compris les parcs résidentiels de loisirs (PRL).
7. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
8. Les constructions et installations à destination de l'exploitation agricole et forestière.
9. Les constructions et installations à destination d'habitation.
10. Les constructions et installations à destination de commerce et activités de service.

## **Article Ui 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

---

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

**Dans les secteurs concernés par des enjeux de protection de milieux naturels**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs de protections liées aux enjeux de milieux naturels » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans la mesure où ils sont **compatibles avec leur proche environnement urbain et/ou naturel**, sont admis :

1. Les constructions et les opérations à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
2. Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
3. Les aires de dépôts en plein air de matériels et matériaux ne dépasseront pas 30 % de la surface du terrain.
4. Dans le secteur Uia, seuls sont admis sous réserve d'être liés et nécessaires aux activités existantes, les aménagements, extensions, constructions et installations, sans changement de destination et dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au total y compris l'existant, sous condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées, c'est-à-dire dans la mesure où, leur nature et/ou leur fréquentation n'induisent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité.

## **Article Ui 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Non réglementé.

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

### **Article Ui 4 – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article Ui 4.1 – Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **Article Ui 4.2 – Hauteur maximale des constructions**

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

Sauf pour les constructions à vocation d'équipements publics, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toit est limitée à :

- 15 mètres en Ui,
- 7 mètres en Uia.

#### **Article Ui 4.3 – Densité minimale des constructions**

Non réglementé.

#### **Article Ui 4.4 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le nu du mur de la construction doit être implanté avec un recul minimum de cinq mètres par rapport à la limite de référence des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

- Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble (aménagement et/ou surélévation),
- L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à trois mètres mesurés à l'égout de toit, pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossées à un système de clôture existant, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
- Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

#### **Article Ui 4.5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement du nu du mur de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à cinq mètres.

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

- Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble,
- L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 mètres mesurée à l'égout de toit, pourra être autorisée avec un recul inférieur à 2 mètres pour être adossées à un système de clôture existant, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

#### **Article Ui 4.6 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux bâtiments implantés sur une même propriété ne peut être inférieure à quatre mètres.

#### **Article Ui 4.7 – Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus**

Non réglementé.

### **Article Ui 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Article Ui 5.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

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

La construction par son aspect général (en particulier teinte des façades et toitures) ou certains détails architecturaux devra s'intégrer au site environnant. Les volumes seront simples. L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

#### **Article Ui 5.2 – Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier**

Non réglementé.

#### **Article Ui 5.3 – Règles alternatives**

Non réglementé.

#### **Article Ui 5.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Non réglementé.



## **Article Ui 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### **Article Ui 6.1 – Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

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

### **Article Ui 6.2 – Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions. Ils nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux notamment.

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 20 % de la parcelle localisée principalement dans la marge définie par le recul des constructions par rapport à la limite de référence.

#### Les haies et arbres

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons et en excluant toutes essences étrangères à la région, avec si besoin des séquences en pare-vents ou pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant.

#### Les aires de stationnement plantées

Dans les zones de stationnement aménagées en aérien, il est exigé un arbre de haute tige pour cinq places de stationnement. Cette disposition pourra toutefois être adaptée pour les zones de stationnement existantes.

## **Article Ui 7 - Stationnement**

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

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

## **SECTION III – Equipements et réseaux**

### **Article Ui 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Article Ui 8.1. - Desserte**

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

#### **Article Ui 8.2 - Accès**

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

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

### **Article Ui 9 – Desserte par les réseaux**

#### **Article Ui 9.1 - Alimentation en eau**

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

#### **Article Ui 9.2 - Assainissement**

##### **1 - Eaux usées**

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

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

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

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

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

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle ou de l'opération, après rétention, soit par infiltration, soit par rejet au milieu superficiel ou réseau si le sol ne permet pas l'infiltration. Au besoin, un traitement préalable sera mis en œuvre pour assurer la qualité des rejets.

Le dispositif de rétention doit être dimensionné en prenant en compte l'emprise au sol des constructions, les aménagements avec traitements imperméables et semi-perméables.

L'infiltration totale doit compenser l'imperméabilisation.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales sous réserve d'un débit limité, s'effectuera soit vers le milieu naturel, soit dans le réseau séparatif de collecte des eaux pluviales. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales ne sera autorisé ou prescrit que ponctuellement au regard des contraintes du terrain, notamment la présence de risques de glissement de terrain, la densité du bâti, la proximité du captage ou d'une source... Le débit de fuite maximum est défini sur la base de la surface totale imperméabilisée affectée du débit de fuite unitaire de 0,0015 litres/seconde/m<sup>2</sup> ; il ne pourra en aucun cas être supérieur à 5 litre/seconde/hectare. Un rejet vers le réseau unitaire ne pourra être autorisé à titre exceptionnel.

L'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics conformément à la réglementation en vigueur, est recommandée. D'autres prescriptions techniques particulières pourront être imposées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics.

Ces dispositions ne sont applicables qu'aux nouvelles constructions ou nouveaux aménagements conduisant à l'imperméabilisation d'une surface, où la collecte et l'élimination des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement, peuvent être exigées, avec traitement préalable le cas échéant notamment pour les activités.

### **3 - Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain (Bg)**

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

#### **Article Ui 9.3 - Electricité**

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

#### **Article Ui 9.4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

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

Les réseaux et raccordements doivent être établis en souterrain.

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

## Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond à la zone agricole. Elle comprend le secteur An, à enjeux paysagers.

Elle est concernée par des secteurs de protections liées aux enjeux de milieux naturels, de corridor écologique (Co) et de zone humide (Zh).

**Il est rappelé que :**

- **dans la zone bleue et dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation de la Bourbre moyenne**, constituant une servitude d'utilité publique, il convient de **se reporter au PPRi et appliquer le règlement correspondant** (pièce 5.1) ;
- **dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, 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 dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**

La zone est concernée par :

- les secteurs soumis à des prescriptions spéciales :
  - Bi'1 et Bi'2 liés à des risques d'inondations de pied de versant,
  - Bt liés à des risques de crues torrentielles,
  - Bv liés à des risques de ravinements ou ruissellements sur versant,
  - Bg liés à des risques de glissements de terrain,
  - Bp liés à des risques de chutes de pierres et blocs,
  - Br liés à des risques de retrait - gonflement des sols argileux,
- les secteurs inconstructibles sauf exceptions :
  - RI' liés à des risques d'inondation de pied de versant,
  - RT liés à des risques de crue torrentielle,
  - RV liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant,
  - RG liés à des risques de glissement de terrain,
  - RP liés à des risques de chutes de pierres et blocs.

**Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié aux documents graphiques du Règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.**

## SECTION I –

### Destination des constructions, usages des sols, natures d'activité

---

#### Article A 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

---

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

**Dans les secteurs concernés par des enjeux de protection de milieux naturels**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre III « Dispositions applicables aux secteurs de protections liées aux enjeux de milieux naturels » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont interdites :

1. Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ainsi que celles nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics énumérés à l'article A 2. Sont notamment visés :
  - Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone,
  - Les terrains de camping et de caravanage,
  - Les terrains de stationnement de caravanes et garages collectifs de caravanes,
  - Les dépôts de véhicules,
  - Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
  - Les aires de stationnement non liées et nécessaires à une occupation existante ou autorisée dans la zone.
  - Les parcs de loisirs et d'attraction privés, y compris les parcs résidentiels de loisirs (PRL).
  - Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
  - Les constructions et installations à destination de nouvelle habitation.
  - Les constructions et installations à destination de commerce et activités de service.
  - Les constructions et les installations à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
2. La réhabilitation des ruines.
3. **Dans le secteur An**, toute construction ou installation, sauf celle visée à l'article A 2.

#### Article A 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

---

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

**Dans les secteurs concernés par des enjeux de protection de milieux naturels**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs de protections liées aux enjeux de milieux naturels » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont admis sous conditions particulières :

- si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés,

1. Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, et, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

**Dans le secteur An**, seuls sont admis :

- les abris en bois pour animaux parqués sous réserve d'être limités à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et ouverts intégralement au moins sur une face, implantés sur limite parcellaire ou adossés à un boisement ou une haie. Dans le cas où la limite jouxte un secteur d'habitat, l'implantation privilégiera la limite opposée.
  - les petits ouvrages ou installations techniques de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les serres, nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sous réserve d'un aspect extérieur compatible avec le site.
2. Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, y compris en secteur An, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  3. Les antennes et paraboles sous réserve d'insertion dans leur environnement.
  4. Pour les bâtiments existants à usage d'habitation (situés ou non en zone A) non liés à l'activité agricole, d'une surface de plancher minimale de 80 m<sup>2</sup> avant travaux, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole :
    - leur aménagement, y compris en vue de l'extension du logement dans le volume existant sans changement de destination, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total y compris l'existant après travaux sauf dans le cas d'hébergement en milieu rural,
    - leur extension affectée à un usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface totale de plancher y compris l'existant après travaux et 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
    - leurs annexes sous réserve d'une emprise totale inférieure à 50 m<sup>2</sup> hors piscine et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale,
    - leur piscine sous réserve d'une emprise au sol totale inférieure ou égale 40 m<sup>2</sup> et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale.
  5. Les démolitions.
  6. Les clôtures.

## **Article A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Non réglementé.

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

---

### **Article A 4 – Volumétrie et implantation des constructions**

---

#### **Article A 4.1 – Emprise au sol des constructions**

Pour les bâtiments d'habitation existants, les emprises au sol sur le tènement initial sont limitées à :

- 200 m<sup>2</sup> pour la construction principale à usage d'habitation,
- 50 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des annexes,
- 40 m<sup>2</sup> pour la piscine.

#### **Article A 4.2 – Hauteur maximale des constructions**

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

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages ou installations techniques, tels que les souches de cheminée, ventilation, machineries, dispositifs de mise en sécurité ou en accessibilité, silos, systèmes de production d'énergie renouvelable, dès lors qu'ils sont conçus dans l'objectif d'une bonne insertion au projet et site.

Sauf pour les constructions à vocation d'équipements et services publics, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toit est limitée à :

- 12 mètres pour les constructions et installations agricoles,
- 7 mètres pour les bâtiments d'habitation existants,
- 3 mètres pour les annexes aux bâtiments d'habitation existants.

#### **Article A 4.3 – Densité minimale des constructions**

Non réglementé.

#### **Article A 4.4 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **a) Règles générales**

Le nu du mur de la construction doit être implanté avec un recul minimum de cinq mètres par rapport à la limite de référence des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les piscines devront être implantées avec un recul minimum de un mètre par rapport à la limite de référence.

##### **b) Règles particulières**

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

- Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble (aménagement et/ou surélévation).



- L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à trois mètres mesurés à l'égout de toit, pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossées à un système de clôture existant, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
- Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
- Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

## **Article A 4.5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **a) Règles générales**

La distance comptée horizontalement du nu du mur de la construction, sauf débord supérieur à 0,60 mètre (auvent, balcon), au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à quatre mètres.

Toutefois, le nu du mur d'une annexe est autorisé sur une seule limite séparative, si la différence de niveau entre le point le plus bas du terrain naturel et l'égout de toit de la construction sur limite séparative n'excède pas 3 mètres et la longueur totale sur limite est inférieure ou égale à 10 mètres.

Les piscines devront être implantées avec un recul minimum de un mètre de la limite séparative.

### **b) Règles particulières**

L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à trois mètres mesurée à l'égout de toit, pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossées à un système de clôture existant, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

## **Article A 4.6 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Toute annexe ou piscine devra être implantée à une distance inférieure à 20 mètres du bâtiment existant à usage d'habitation.

## **Article A 4.7 – Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus**

Non réglementé.

## **Article A 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **Article A 5.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

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

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

#### **IMPLANTATIONS**

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

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et aux abords immédiats (accès porte d'entrée ou garage, terrasse). Ils ne pourront pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 20 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes). Dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'accès de la parcelle.

La pente des talus ne doit pas excéder plus ou moins 20 % de la pente naturelle avant travaux. Les talus devront être plantés. Les enrochements sont interdits sauf prescriptions vis-à-vis de risques naturels ; leur traitement veillera à une bonne insertion paysagère (végétalisation des enrochements ou à proximité immédiate). L'aménagement ou le traitement des dénivelés liés aux pentes du terrain avec des murets ou gabions est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

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

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple et respecter la topographie de la parcelle.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes (des verts tendres aux foncés, beiges, ocres, terre) et la même tonalité.

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

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, plant de ciment,...) est interdit à l'extérieur sauf incompatibilité technique mais qui nécessitera une intégration paysagère (plantations aux abords).

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

##### **LES TOITURES**

###### **Les toitures en tuiles**

Les toitures en tuiles seront conformes au nuancier présenté en mairie.

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 35 et 50 % sauf pour les annexes inférieures à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Le faîtage ou la façade principale sera prioritairement parallèle aux courbes de niveaux. Toute conception différente devra être justifiée au regard d'une bonne insertion au site et d'une composition architecturale du projet.

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

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

#### **Autres toitures**

Les toitures-terrasses, couvertures en zinc ou autres pourront être admises si leur conception s'intègre à une composition architecturale et sous réserve d'une bonne insertion au site.

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

### **LES FAÇADES ET MURS**

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

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

Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (moëllons, carreaux de plâtre, briques creuses...) sont interdits sur les bâtiments et les clôtures.

Les annexes à l'habitation devront être traitées en harmonie avec la construction principale ou avec son environnement. L'utilisation du bois ou du métal est admise à condition que le bâtiment s'intègre dans le site (couleur, implantation masquée des vues extérieures...).

### **LES CLOTURES**

En bordure de voies publiques et privées, les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 1,60 mètre, portée à 2 mètres dans les secteurs de nuisances sonores liées aux infrastructures de transport classées buyantes (RD 522 et voie ferrée) ou dans le cas d'une clôture végétale (haie).

En bordure de voies publiques et privées, les clôtures peuvent être :

- végétales,
- un dispositif en bois, en grillage ou en grille, en PVC ou en aluminium peint, posé éventuellement sur une partie minérale n'excédant pas 0,60 mètre.

Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâches et toiles diverses) est interdit.

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

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

Toutes les antennes devront être placées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. Elles sont interdites en façade.

## **Article A 5.2 – Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier**

### **Dispositions concernant les constructions traditionnelles anciennes existantes (bâtiments antérieurs à 1930)**

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

Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures couvrant les balcons et les escaliers notamment, et les maçonneries, en pierres, en galets alternés de lits de pierres ou de briques, en pisé, doivent être sauvegardés.

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

Les couleurs doivent respecter les teintes et tonalités traditionnellement (au sens historique) utilisées ou permettre une mise en valeur du bâtiment par la recherche d'une sobriété globale.

### **Dispositions visant à protéger le patrimoine paysager**

Les haies, parcs ou arbres sont conservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces éléments paysagers. Toutefois, pour des raisons sanitaires, de sécurité, ou d'aménagement, y compris constructions, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat en veillant au respect de son intérêt initial.

## **Article A 5.3 – Règles alternatives**

### **L'aspect des bâtiments existants**

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente de toiture différente, d'autres tuiles ou débords, etc que ceux mentionnés aux articles 5.1 et 5.2 pourront être conservés dès lors qu'ils sont existants.

### **L'aspect des annexes inférieures à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**

Les dispositions énoncées dans l'article 5.1 ne sont pas applicables systématiquement aux annexes d'une emprise au sol inférieure 12 m<sup>2</sup>.

### **L'aspect des équipements publics et d'intérêt collectif**

Les dispositions des articles 5.1 et 5.2 pourront être adaptées pour des équipements publics notamment dans un objectif d'image signal ou repère, mais aussi au regard de son fonctionnement.

## **Article A 5.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions**

### **Energie et développement durable des constructions**

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

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

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

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

## **Article A 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

---

### **Article A 6.1 – Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

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

### **Article A 6.2 – Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions. Ils nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux notamment, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente et servir pour la gestion des eaux pluviales.

Tout terrain bâti comprenant un bâtiment d'habitation existant doit être aménagé avec :

- un minimum de 30 % d'espaces verts plantés et perméables en pleine terre (à partir de 0,80 mètre d'épaisseur de terre), d'un seul tenant sauf en cas d'impossibilité démontrée, et comporter des arbres de haute tige et des arbustes ;
- des arbres à concurrence d'un arbre de haute-tige ou cépée par tranche de 0 à 500 m<sup>2</sup> de terrain.

#### Les haies et arbres

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures de parcelles bâties, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons et en excluant toutes essences étrangères à la région, avec si besoin des séquences en pare-vents ou pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant.

## **Article A 7 - Stationnement**

---

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé pour les véhicules automobiles, une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans qu'il ne puisse être exigé plus de deux places par logement.

## **SECTION III – Equipements et réseaux**

---

### **Article A 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

---

#### **Article A 8.1. - Desserte**

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

#### **Article A 8.2 - Accès**

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

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

Les nouveaux accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de cinq mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre un arrêt sécurisé hors du domaine public. En cas d'impossibilité technique, un portail automatisé sera imposé.

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

### **Article A 9 – Desserte par les réseaux**

---

#### **Article A 9.1 - Alimentation en eau**

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

#### **Article A 9.2 - Assainissement**

##### **1 - Eaux usées**

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

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

## **2 - Eaux pluviales**

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

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

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle ou de l'opération, après rétention, soit par infiltration, soit par rejet au milieu superficiel ou réseau si le sol ne permet pas l'infiltration. Au besoin, un traitement préalable sera mis en œuvre pour assurer la qualité des rejets.

Le dispositif de rétention doit être dimensionné en prenant en compte l'emprise au sol des constructions, les aménagements avec traitements imperméables et semi-perméables.

L'infiltration totale doit compenser l'imperméabilisation.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales sous réserve d'un débit limité, s'effectuera soit vers le milieu naturel, soit dans le réseau séparatif de collecte des eaux pluviales. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales ne sera autorisé ou prescrit que ponctuellement au regard des contraintes du terrain, notamment la présence de risques de glissement de terrain, la densité du bâti, la proximité du captage ou d'une source... Le débit de fuite maximum est défini sur la base de la surface totale imperméabilisée affectée du débit de fuite unitaire de 0,0015 litres/seconde/m<sup>2</sup> ; il ne pourra en aucun cas être supérieur à 5 litre/seconde/hectare. Un rejet vers le réseau unitaire ne pourra être autorisé à titre exceptionnel.

L'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics conformément à la réglementation en vigueur, est recommandée. D'autres prescriptions techniques particulières pourront être imposées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics.

Ces dispositions ne sont applicables qu'aux nouvelles constructions ou nouveaux aménagements conduisant à l'imperméabilisation d'une surface, où la collecte et l'élimination des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement, peuvent être exigées, avec traitement préalable le cas échéant notamment pour les activités.

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

Le principe du rejet des eaux de vidange des piscines au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité, soit par infiltration, soit vers le milieu superficiel (fossé, cours d'eau). Le rejet dans un réseau de collecte ne sera admis ou prescrit que sous réserve de l'impossibilité ou d'interdiction, d'infiltration et de rejet au milieu superficiel.

## **4 - Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain (Bg)**

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

### **Article A 9.3 - Electricité**

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

### **Article A 9.4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

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



## Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond à la zone naturelle et forestière.

Elle est concernée par des secteurs de protections liées aux enjeux de milieux naturels, de captage (pi et pr), de corridor écologique (Co) et de zone humide (Zh).

**Il est rappelé que :**

- **dans la zone bleue et dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation de la Bourbre moyenne**, constituant une servitude d'utilité publique, il convient de **se reporter au PPRi et appliquer le règlement correspondant** (pièce 5.1) ;
- **dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, 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 dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**

La zone est concernée par :

- les secteurs soumis à des prescriptions spéciales :
  - Bi'1 et Bi'2 liés à des risques d'inondations de pied de versant,
  - Bt liés à des risques de crues torrentielles,
  - Bv liés à des risques de ravinements ou ruissellements sur versant,
  - Bg liés à des risques de glissements de terrain,
  - Bp liés à des risques de chutes de pierres et blocs,
  - Br liés à des risques de retrait - gonflement des sols argileux,
- les secteurs inconstructibles sauf exceptions :
  - RI' liés à des risques d'inondation de pied de versant,
  - RT liés à des risques de crue torrentielle,
  - RV liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant,
  - RG liés à des risques de glissement de terrain,
  - RP liés à des risques de chutes de pierres et blocs.

**Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié aux documents graphiques du Règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.**

## SECTION I –

### Destination des constructions, usages des sols, natures d'activité

---

#### Article N 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

---

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

**Dans les secteurs concernés par des enjeux de protection de milieux naturels**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs de protections liées aux enjeux de milieux naturels » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

#### Sont interdites :

1. Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics énumérés à l'article N 2. Sont notamment visés :
  - Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone,
  - Les terrains de camping et de caravanage,
  - Les terrains de stationnement de caravanes et garages collectifs de caravanes,
  - Les dépôts de véhicules,
  - Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
  - Les aires de stationnement non liées et nécessaires à une occupation existante ou autorisée dans la zone.
  - Les parcs de loisirs et d'attraction privés, y compris les parcs résidentiels de loisirs (PRL).
  - Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
  - Les constructions et installations à destination d'habitation.
  - Les constructions et installations à destination de commerce et activités de service.
  - Les constructions et les installations à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
  - Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
2. La réhabilitation des ruines.

## Article N 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

---

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

**Dans les secteurs concernés par des enjeux de protection de milieux naturels**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs de protections liées aux enjeux de milieux naturels » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont admis sous conditions particulières :

- si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés,

1. Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Pour les bâtiments existants à usage d'habitation (situés ou non en zone N) non liés à l'activité agricole, d'une surface de plancher minimale de 80 m<sup>2</sup> avant travaux, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole :
  - leur aménagement, y compris en vue de l'extension du logement dans le volume existant sans changement de destination, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total y compris l'existant après travaux sauf dans le cas d'hébergement en milieu rural,
  - leur extension affectée à un usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface totale de plancher y compris l'existant après travaux et 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - leurs annexes sous réserve d'une emprise totale inférieure à 50 m<sup>2</sup> hors piscine et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale,
  - leur piscine sous réserve d'une emprise au sol totale inférieure ou égale 40 m<sup>2</sup> et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale.
3. Les antennes et paraboles sous réserve d'insertion dans leur environnement.
4. Les démolitions.

## Article N 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

---

Non réglementé.

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

---

### **Article N 4 – Volumétrie et implantation des constructions**

---

#### **Article N 4.1 – Emprise au sol des constructions**

Pour les bâtiments d'habitation existants, les emprises au sol sur le tènement initial sont limitées à :

- 200 m<sup>2</sup> pour la construction principale à usage d'habitation,
- 50 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des annexes,
- 40 m<sup>2</sup> pour la piscine.

#### **Article N 4.2 – Hauteur maximale des constructions**

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

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages ou installations techniques, tels que les souches de cheminée, ventilation, machineries, dispositifs de mise en sécurité ou en accessibilité, silos, systèmes de production d'énergie renouvelable, dès lors qu'ils sont conçus dans l'objectif d'une bonne insertion au projet et site.

Sauf pour les constructions à vocation d'équipements et services publics, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toit est limitée à :

- 7 mètres pour les bâtiments d'habitation existants,
- 3 mètres pour les annexes aux bâtiments d'habitation existants.

#### **Article N 4.3 – Densité minimale des constructions**

Non réglementé.

#### **Article N 4.4 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **a) Règles générales**

Le nu du mur de la construction doit être implanté avec un recul minimum de cinq mètres par rapport à la limite de référence des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les piscines devront être implantées avec un recul minimum de un mètre par rapport à la limite de référence.

##### **b) Règles particulières**

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

- Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble (aménagement et/ou surélévation).

- L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à trois mètres mesurés à l'égout de toit, pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossées à un système de clôture existant, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
- Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
- Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

## **Article N 4.5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **a) Règles générales**

La distance comptée horizontalement du nu du mur de la construction, sauf débord supérieur à 0,60 mètre (auvent, balcon), au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à quatre mètres.

Toutefois, le nu du mur d'une annexe est autorisé sur une seule limite séparative, si la différence de niveau entre le point le plus bas du terrain naturel et l'égout de toit de la construction sur limite séparative n'excède pas 3 mètres et la longueur totale sur limite est inférieure ou égale à 10 mètres.

Les piscines devront être implantées avec un recul minimum de un mètre de la limite séparative.

### **b) Règles particulières**

L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à trois mètres mesurée à l'égout de toit, pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossées à un système de clôture existant, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

## **Article N 4.6 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Toute annexe ou piscine devra être implantée à une distance inférieure à 20 mètres du bâtiment existant à usage d'habitation.

## **Article N 4.7 – Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus**

Non réglementé.

## **Article N 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **Article N 5.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

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

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

#### **IMPLANTATIONS**

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

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et aux abords immédiats (accès porte d'entrée ou garage, terrasse). Ils ne pourront pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 20 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes). Dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'accès de la parcelle.

La pente des talus ne doit pas excéder plus ou moins 20 % de la pente naturelle avant travaux. Les talus devront être plantés. Les enrochements sont interdits sauf prescriptions vis-à-vis de risques naturels ; leur traitement veillera à une bonne insertion paysagère (végétalisation des enrochements ou à proximité immédiate). L'aménagement ou le traitement des dénivelés liés aux pentes du terrain avec des murets ou gabions est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

#### **LES TOITURES**

##### **Les toitures en tuiles**

Les toitures en tuiles seront conformes au nuancier présenté en mairie.

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 35 et 50 % sauf pour les annexes inférieures à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Le faîtage ou la façade principale sera prioritairement parallèle aux courbes de niveaux. Toute conception différente devra être justifiée au regard d'une bonne insertion au site et d'une composition architecturale du projet.

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

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

##### **Autres toitures**

Les toitures-terrasses, couvertures en zinc ou autres pourront être admises si leur conception s'intègre à une composition architecturale et sous réserve d'une bonne insertion au site.

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

## **LES FAÇADES ET MURS**

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

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

Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (moëllons, carreaux de plâtre, briques creuses...) sont interdits sur les bâtiments et les clôtures.

Les annexes à l'habitation devront être traitées en harmonie avec la construction principale ou avec son environnement. L'utilisation du bois ou du métal est admise à condition que le bâtiment s'intègre dans le site (couleur, implantation masquée des vues extérieures...).

## **LES CLOTURES**

En bordure de voies publiques et privées, les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 1,60 mètre, portée à 2 mètres dans les secteurs de nuisances sonores liées aux infrastructures de transport classées buyantes (RD 522 et voie ferrée) ou dans le cas d'une clôture végétale (haie).

En bordure de voies publiques et privées, les clôtures peuvent être :

- végétales,
- un dispositif en bois, en grillage ou en grille, en PVC ou en aluminium peint, posé éventuellement sur une partie minérale n'excédant pas 0,60 mètre.

Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâches et toiles diverses) est interdit.

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

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

Toutes les antennes devront être placées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. Elles sont interdites en façade.

### **Article N 5.2 – Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier**

#### **Dispositions concernant les constructions traditionnelles anciennes existantes (bâtiments antérieurs à 1930)**

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

Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures couvrant les balcons et les escaliers notamment, et les maçonneries, en pierres, en galets alternés de lits de pierres ou de briques, en pisé, doivent être sauvegardés.

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

Les couleurs doivent respecter les teintes et tonalités traditionnellement (au sens historique) utilisées ou permettre une mise en valeur du bâtiment par la recherche d'une sobriété globale.

### **Dispositions visant à protéger le patrimoine paysager**

Les haies, parcs ou arbres sont conservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces éléments paysagers. Toutefois, pour des raisons sanitaires, de sécurité, ou d'aménagement, y compris constructions, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat en veillant au respect de son intérêt initial.

## **Article N 5.3 – Règles alternatives**

### **L'aspect des bâtiments existants**

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente de toiture différente, d'autres tuiles ou débords, etc que ceux mentionnés aux articles 5.1 et 5.2 pourront être conservés dès lors qu'ils sont existants.

### **L'aspect des annexes inférieures à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**

Les dispositions énoncées dans l'article 5.1 ne sont pas applicables systématiquement aux annexes d'une emprise au sol inférieure 12 m<sup>2</sup>.

### **L'aspect des équipements publics et d'intérêt collectif**

Les dispositions des articles 5.1 et 5.2 pourront être adaptées pour des équipements publics notamment dans un objectif d'image signal ou repère, mais aussi au regard de son fonctionnement.

## **Article N 5.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions**

### **Energie et développement durable des constructions**

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

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

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

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



## **Article N 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**

---

### **Article N 6.1 – Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

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

### **Article N 6.2 – Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions. Ils nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux notamment, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente et servir pour la gestion des eaux pluviales.

Tout terrain bâti comprenant un bâtiment d'habitation existant doit être aménagé avec :

- un minimum de 30 % d'espaces verts plantés et perméables en pleine terre (à partir de 0,80 mètre d'épaisseur de terre), d'un seul tenant sauf en cas d'impossibilité démontrée, et comporter des arbres de haute tige et des arbustes ;
- des arbres à concurrence d'un arbre de haute-tige ou cépée par tranche de 0 à 500 m<sup>2</sup> de terrain.

#### Les haies et arbres

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures de parcelles bâties, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons et en excluant toutes essences étrangères à la région, avec si besoin des séquences en pare-vents ou pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant.

## **Article N 7 - Stationnement**

---

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé pour les véhicules automobiles, une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans qu'il ne puisse être exigé plus de deux places par logement.

## **SECTION III – Equipements et réseaux**

---

### **Article N 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

---

#### **Article N 8.1. - Desserte**

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

#### **Article N 8.2 - Accès**

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

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

Les nouveaux accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de cinq mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre un arrêt sécurisé hors du domaine public. En cas d'impossibilité technique, un portail automatisé sera imposé.

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

### **Article N 9 – Desserte par les réseaux**

---

#### **Article N 9.1 - Alimentation en eau**

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

#### **Article N 9.2 - Assainissement**

##### **1 - Eaux usées**

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

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

## **2 - Eaux pluviales**

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

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

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle ou de l'opération, après rétention, soit par infiltration, soit par rejet au milieu superficiel ou réseau si le sol ne permet pas l'infiltration. Au besoin, un traitement préalable sera mis en œuvre pour assurer la qualité des rejets.

Le dispositif de rétention doit être dimensionné en prenant en compte l'emprise au sol des constructions, les aménagements avec traitements imperméables et semi-perméables.

L'infiltration totale doit compenser l'imperméabilisation.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales sous réserve d'un débit limité, s'effectuera soit vers le milieu naturel, soit dans le réseau séparatif de collecte des eaux pluviales. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales ne sera autorisé ou prescrit que ponctuellement au regard des contraintes du terrain, notamment la présence de risques de glissement de terrain, la densité du bâti, la proximité du captage ou d'une source... Le débit de fuite maximum est défini sur la base de la surface totale imperméabilisée affectée du débit de fuite unitaire de 0,0015 litres/seconde/m<sup>2</sup> ; il ne pourra en aucun cas être supérieur à 5 litre/seconde/hectare. Un rejet vers le réseau unitaire ne pourra être autorisé à titre exceptionnel.

L'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics conformément à la réglementation en vigueur, est recommandée. D'autres prescriptions techniques particulières pourront être imposées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics.

Ces dispositions ne sont applicables qu'aux nouvelles constructions ou nouveaux aménagements conduisant à l'imperméabilisation d'une surface, où la collecte et l'élimination des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement, peuvent être exigées, avec traitement préalable le cas échéant notamment pour les activités.

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

Le principe du rejet des eaux de vidange des piscines au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité, soit par infiltration, soit vers le milieu superficiel (fossé, cours d'eau). Le rejet dans un réseau de collecte ne sera admis ou prescrit que sous réserve de l'impossibilité ou d'interdiction, d'infiltration et de rejet au milieu superficiel.

## **4 - Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain (Bg)**

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

### **Article N 9.3 - Electricité**

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

### **Article N 9.4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.