

# PLU DE SAINT-JORIOZ

## 3 - 3 - RÈGLEMENT ÉCRIT


**Juin 2021**

**Document de travail**

**En date du 2 juin 2021**

### RAPPEL HISTORIQUE

RÉVISIONS	MODIFICATIONS SIMPLIFIÉES	MODIFICATIONS	MISES À JOUR
- Révision du 26/11/2015	- N°1: 26/07/2016	- N°1 : 13/12/2016 - N°2 : 28/06/2018	

Révision Modification simplifiée n°1 Modification n°1	Agence des Territoires
Modification n°2	CAPT - S. VALLET, URBANISTE
Modification n°3	

## SOMMAIRE

AVERTISSEMENT .....	3
PREAMBULE .....	4
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U" .....	7
▪ CHAPITRE 1 : LA ZONE UA dont les secteurs UA1, UA1-oap1 et UA-oap2 et UA-oap8..	8
▪ CHAPITRE 2 : LA ZONE UB .....	20
▪ CHAPITRE 3 : LA ZONE UC .....	32
▪ CHAPITRE 4 : LA ZONE UE.....	46
▪ CHAPITRE 5 : LA ZONE UT .....	55
▪ CHAPITRE 6 : LA ZONE UX, dont les secteurs UXz, UXzc et UXzt .....	66
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER "AU" .....	76
▪ CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AUA, composée du secteur 1AUA1-oap3 .....	77
▪ CHAPITRE 2 : LA ZONE 1AUB, .....	90
▪ composée des secteurs 1AUB-oap4 et 1AUB-oap6 .....	90
▪ CHAPITRE 3 : LA ZONE 1AUC, composée du secteur 1AUC-oap6.....	103
▪ CHAPITRE 4 : LA ZONE 1AUX - oap5.....	115
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A" .....	117
▪ CHAPITRE 1 : LA ZONE A dont le secteur Ao et le STECAL N°1 .....	118
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N" .....	128
▪ CHAPITRE 1 - LA ZONE N .....	129
▪ dont les secteurs Ntc, Ne, Nn et les STECAL n°2 à 12 .....	129
ANNEXES.....	143
GLOSSAIRE.....	148

## AVERTISSEMENT

Les références au Code de l'Urbanisme du présent règlement écrit s'appuient sur la version en vigueur du Code de l'Urbanisme modifiée par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R. 123-1 à R. 123-14 relatifs au contenu des Plan Locaux d'Urbanisme.

Ces articles s'appuient sur la version du Code de l'Urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 conformément au Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la recodification de la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. Ce décret prévoit des mesures transitoires dans lesquelles s'inscrit la présente modification du PLU de Saint-Jorioz et notamment son article 12-VI, dans lequel est précisé que :

*« Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité ».*

## PREAMBULE

**En application de l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme (désigné ci-après "CU")**, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de SAINT-JORIOZ comporte un "règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles, L.101-1 à L.101-3 du CU, lesquelles peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions".

Ces différentes règles sont énoncées dans le règlement écrit qui s'articule avec :

- le **Règlement Graphique** (RG), pièces n°3-1, 3-2 du PLU,
- le **Rapport de présentation** du PLU de SAINT-JORIOZ, pièce n°1 du PLU.
- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD), pièce n°2 du PLU.
- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP), soit portant sur les espaces opérationnels propices à un aménagement cohérent, une optimisation de l'espace et une diversification de l'habitat, (pièce n°5-1 du PLU), soit thématique (pièce n°5-2 du PLU).

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement, pièce n°3-3, s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-JORIOZ.

### DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées par un trait discontinu, et repérées au RG du PLU (pièces n°3-1 et 3-2) par les indices suivants :

- **U** pour les zones urbaines : ces zones font l'objet des articles du titre I.
- **AU** pour les zones à urbaniser : ces zones font l'objet des articles du titre II.
- **A** pour les zones agricoles : ces zones font l'objet des articles du titre III.
- **N** pour les zones naturelles et forestières : ces zones font l'objet des articles du titre IV. Le PLU définit également :

- **Au titre de l'article L.151-41 du CU :**

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Chaque *EMPLACEMENT RESERVE* est délimité sur le RG du PLU (pièce n°3-1), et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au RG du PLU (pièce n°3-1).

- **Au titre de l'article L.151-15 du CU :**

- les périmètres, au sein des zones urbaines ou à urbaniser, à l'intérieur desquels la réalisation d'un programme de logements doit comporter un pourcentage de logements aidés afin de répondre aux objectifs en termes de mixité sociale, désignés ci-après et au DG du PLU (pièce n°3-1) : *PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE*.

- **Au titre de l'article L.151-16 du CU :**

- les linéaires aux abords desquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-1) : *LINEAIRES DE DIVERSITE COMMERCIALE*.

- **Au titre de l'article L.151-13 du CU :**

- les Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées, au sein des zones agricoles et naturelles, désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-1) : *STECAL*, et repérés par numéro.
- les bâtiments, au sein des zones agricoles et naturelles, 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:  
Ces bâtiments sont désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-1) : *BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION*.

- **Au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU :**

Les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au diagnostic, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou, pour des motifs d'ordre écologique, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur protection et/ou leur mise en valeur :

- les bâtiments et groupements bâtis identifiés pour leur intérêt architectural ou patrimonial à préserver et à valoriser, désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-2) : *BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL*.

En outre, ces bâtiments ou groupements bâtis sont soumis au permis de démolir en application de l'article R.421-28/e du CU.

- les espaces agricoles, naturels ou urbanisés sensibles du point de vue du paysage, désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-2) : *SECTEURS D'INTERET PAYSAGER*.
- les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-2) : *SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE*.

Au sein de ces secteurs :

- les zones humides et roselières, qui font l'objet de prescriptions adaptées à la protection de ce milieu naturel particulier, sont désignées ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-2) : *ZONES HUMIDES*.
- les espaces urbanisés, agricoles ou naturels contribuant aux continuités écologiques, désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-2) : *CONTINUITES ECOLOGIQUES*.

Ces éléments peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique du PLU (pièce n°5-2), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

- **Au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du CU :**

- les espaces boisés à conserver, protéger ou créer, désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-2) : *ESPACES BOISES CLASSES*.

- **Au titre de l'article R.123.11.b du CU :**

- les secteurs auxquels correspondent des risques forts liés aux phénomènes naturels, induisant des dispositions réglementaires spécifiques, en vue de la protection des personnes et des biens, désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-2) : *SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT*. En outre il est rappelé que le territoire communal est couvert par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn), annexé au présent PLU, auquel il est nécessaire de se référer.
- les secteurs non constructibles pour des raisons de sécurité liée à la circulation, désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-2) : *SECTEURS NON AEDIFICANDI*.
- les secteurs concernés par un aléa d'effondrement localisé de niveau faible, retenu à l'aplomb d'ouvrages débouchant ou ayant débouché au jour (galeries), et par un aléa tassement de niveau faible, retenu au droit des zones de travaux (excavations et zone de dépôt), d'anciennes concessions de lignite et de fer (pièce n°3-2) : *ZONE D'ALEAS MINIERES*.

- **les éléments végétaux ponctuels du paysage** (haie, alignement d'arbres, bosquet...), désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-2) : *TRAME VEGETALE*.

Dans le cas de superposition de deux périmètres, les règles les plus restrictives doivent être respectées.

## 1.1. ADAPTATIONS MINEURES, BÂTIMENTS NON CONFORMES ET BATIMENTS SINISTRES

### Adaptations mineures :

Les règles définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### Travaux sur un bâtiment existant régulièrement édifié, non conforme à une ou plusieurs dispositions du PLU :

"La circonstance qu'un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du plan local d'urbanisme ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions du plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions" (Arrêt du Conseil d'Etat, Sekler, du 27 mai 1988).

### Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-3 du CU).

## 1.2. DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE

Font l'objet d'un **document graphique annexe du PLU** (pièce n°4-1), **au titre des articles R 123.13 et R 123.14 du Code de l'urbanisme**, et à titre informatif, certains périmètres ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- au titre de l'article L.211-1 du CU, les *PERIMETRES A L'INTERIEUR DESQUELS S'APPLIQUE LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)*,
- en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU, les *PERIMETRES A L'INTERIEUR DESQUELS S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PERMIS DE DEMOLIR*,
- en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement :
  - les *PERIMETRES SITUES AU VOISINAGE D'INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES DANS LESQUELS DES PRESCRIPTIONS D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE ONT ETE EDICTEES*, selon l'arrêté Préfectoral du 18/07/2011,
  - la *VOIE CLASSEE BRUYANTE DE CATEGORIE 3*,
- en application de l'article L.113-14 du CU : les *ZONES DE PREEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES*,
- les *ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTION D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE*, instaurées par arrêté du Préfet de Région, en date du 01/04/2004,
- le périmètre de la *ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE LA TUILERIE*,
- le périmètre de la *ZONE D'AMENAGEMENT DIFFÉRE DE LA TUILERIE*, créée par arrêté préfectoral en date du 27/02/2004,
- le périmètre de la *ZONE A RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB*.

<p><b>TITRE I :</b></p> <p><b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"</b></p>
---

## CHAPITRE 1 : LA ZONE UA dont les secteurs UA1, UA1-oap1 et UA-oap2 et UA-oap8

### ARTICLE LIMINAIRE

**La zone UA** concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation dominante d'habitat en mixité possible, parfois conditionnée, avec certaines activités et/ou équipements.

Elle concerne spécifiquement le centre de St-Jorioz et ses abords, où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions.

**Au sein de la zone UA**, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, sont distingués :

- **un secteur UA1** permettant une densité renforcée. Certains de ces secteurs sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation :
  - **le secteur UA1-oap1** « Les abords de la Mairie », concerné par un projet de renouvellement urbain, à vocation de mixité de l'habitat et des fonctions, au centre-bourg.
- **un secteur UA-oap2** « Le Laudon Nord », concerné par un projet de renouvellement urbain, à vocation de mixité de l'habitat et des fonctions, en entrée Nord-Ouest du centre-bourg.
- **un secteur UA-oap8 « Route du Villard »** concerné par un projet de renouvellement urbain.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article.1.UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. Dans la zone UA et l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

Les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt.

L'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux.

Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération.

Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements.

Le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes habitées, telles que visées à l'article R. 111-37 du CU, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité. Les activités de camping et de caravanage.

Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs. Les constructions et installations agricoles nouvelles.

Les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

#### 1.2. Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2 ci-dessous.



## Article.2.UA OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### 2.1. Dans la zone UA et l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les travaux à réaliser sur une construction existante qui n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, sont autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### Au titre de l'article L.151-15 du CU :

- **dans la zone UA et les secteurs UA-oap 8 et UA1** : Pour ~~toute opération~~ tout programme de logements (voir définition dans le glossaire) à partir de 3 logements :
  - ~~35%~~ 40% minimum des logements et de la surface de plancher créés, doivent être affectés à du logement ~~locatif~~ social ~~en locatif et/ou en accession sociale de type Bail Réel Solidaire (BRS)~~. Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont définis à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. ~~Les logements de type BRS ne pourront pas représenter plus de 10% du nombre total de logements et de la surface de plancher sur un même programme.~~
  - ~~5% minimum des logements et de la surface de plancher créés, doivent être affectés à des logements en accession sociale à la propriété (voir définition dans le glossaire).~~
  - Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.
- **dans les secteurs UA1-oap1 et UA-oap2** : Pour ~~toute opération~~ tout programme de logements (voir définition dans le glossaire) à partir de 3 logements :
  - 30% minimum des logements et de la surface de plancher créés, doivent être affectés à du logement locatif social. Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont définis à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
  - Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.
- **dans les PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE portés au règlement graphique** : Pour ~~toute opération~~ tout programme de logements (voir définition dans le glossaire) :
  - 30% minimum des logements et de la surface de plancher créés, doivent être affectés à du logement locatif social. Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont définis à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
  - 10% minimum des logements et de la surface de plancher créés, doivent être affectés à du logement en accession sociale de type Bail Réel Solidaire (BRS).
  - ~~30%~~ 20% minimum des logements et de la surface de plancher créés, doivent être affectés à des logements en accession sociale à la propriété (voir la définition dans le glossaire).
  - Le nombre de logements à réaliser en locatif social et accession sociale à la propriété sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.
- La typologie des logements locatifs aidés doit être la suivante :
  - pour les opérations de moins de 30 logements, la part de logements locatifs aidés à réaliser doit être composée d'1/3 de PLAI et 2/3 de PLUS.
  - pour les opérations de 30 logements et plus, la part de logements locatifs aidés à réaliser doit être composée de 30% de PLAI, 60% de PLUS et 10% de PLS.

Les constructions et installations à usage artisanal à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.

Les constructions et installations à usage de commerce à condition qu'elles aient vocation de service de proximité.

## **2.2. Dans la zone UA, l'ensemble de ses secteurs, et pour les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

Les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à l'échéance du PLU, et limitées à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des constructions annexes.

Les piscines et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

## **2.3. Pour les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

L'aménagement des constructions et installations existantes, ainsi que leur extension dans la limite de 20% de la SDP existante, sans que cette extension n'excède 50m<sup>2</sup> de SDP (et/ou d'emprise au sol, y compris pour les annexes accolées), et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU.

Les constructions neuves, uniquement en cas de démolition des constructions existantes,

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

Tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h. du CU.

## **2.4. Pour les secteurs concernés par un LINEAIRE DE DIVERSITE COMMERCIALE :**

Les constructions ou destinations nouvelles, à condition que les locaux situés en rez-de-chaussée soient affectés, au commerce ou aux bureaux, à l'exception des locaux techniques et d'accessibilité à l'immeuble.

## **2.5. Dans le secteur UA1-oap1 :**

L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité du tènement foncier du secteur considéré.

## **2.6. Dans le secteur UA-oap2 :**

**Pour les sous-secteurs S1 et S2** tel que délimités au document graphique de l'OAP2, les opérations d'aménagement doivent porter au minimum sur des tranches fonctionnelles.

Il n'est pas fixé de surface minimum d'emprise foncière pour la tranche fonctionnelle. Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde du sous-secteur considéré.

**Pour le sous-secteur S3** tel que délimité au document graphique de l'OAP2, l'opération d'aménagement doit porter sur la totalité du tènement foncier du sous-secteur considéré.

## **2.7. Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :**

La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre, dont la cause des dommages ne concerne pas les phénomènes naturels considérés dans le PPR.

Les travaux d'entretien et de réparation courants des constructions et installations implantées antérieurement à la publication du PPR.

Les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de ligne et de câbles.

L'aménagement des terrains à vocation sportive ou de loisir, sans hébergement et sans construction dépassant 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques sauf drainage des zones hydromorphes.

Sauf aléa torrentiel, les abris légers annexes des bâtiments d'habitation ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve qu'il ne soient pas destinés à l'occupation humaine.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article.3. UA ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1. Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6.UA, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

En cas d'impossibilité technique, notamment **dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R.123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU**, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée en limite du domaine public, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants.

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

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

Le cas échéant, les accès aux constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce n°5-1).

#### 3.2. Dispositions concernant la voirie

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter une largeur de plateforme <sup>1</sup> inférieure à :

- 5 m pour les opérations de 1 à 5 logements,
- 6.50 m pour les opérations de plus de 5 logements (chaussée de 5 m minimum, trottoir de 1.50 m minimum. Un chemin rural peut être inclus dans cette emprise en fonction de la configuration.

Cette règle ne s'applique pas aux rampes d'accès, aux garages, aux cheminements piétons, ni aux chemins ruraux et voies à sens unique où la chaussée peut être réduite à 3,50 m.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

<sup>1</sup> On se réfèrera aux schémas définissant la plateforme, figurant en annexe

### Cas particuliers :

Le cas échéant, les dessertes des constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU (pièce n°5- 1).

En cas d'existence au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

## Article.4. UA

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction et installation à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public 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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

### 4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

### 4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

~~En cas d'extension de construction ou d'installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :~~

- ~~— leur collecte (gouttière, réseaux),~~
- ~~— leur rétention (citerne ou massif de rétention),~~
- ~~— leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.~~

~~Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées:~~

- ~~— dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,~~
- ~~— dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.~~

~~L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.~~

~~Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.~~

~~Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales.~~

~~En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.~~

~~Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.~~

~~Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les~~

~~aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.~~

~~Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial des annexes sanitaires (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

#### 4.3.1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

#### 4.3.2. Règle par niveaux de pluie

##### - **Gestion des pluies courantes :**

- Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.
- On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

##### - **Gestion des pluies moyennes à fortes**

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
  - débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)
  - période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
  - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
  - Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Les puits d'infiltration sont interdits pour :

- La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),
- N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.

En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :

- Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
- De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,
- D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

##### - **Gestion des pluies exceptionnelles**

- Tout nouvel aménagement doit :
  - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement.
  - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

- **Prescriptions particulières**

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.

#### 4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### 4.5. Collecte des déchets

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi collectif, d'activités économiques le nécessitant, doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères et les déchets issus des activités économiques, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

### Article.5. UA

### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées, sauf éventuelles conditions d'ouverture à l'urbanisation définies à l'article 2.

### Article.6. UA IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

#### 6.1 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique, et voies piétonnes/cycles.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini <sup>2</sup>.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

La voie privée qui n'est pas ouverte à la circulation publique comporte un dispositif de fermeture de la voie tel qu'un portail ou une borne amovible.

#### 6.2. Règles générales

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), ou d'ordonnancements particuliers aux OAP du PLU (pièce n°5- 1), les constructions et installations :

- soit doivent en priorité être implantées en limite des emprises publiques et des voies,
- soit doivent respecter un recul minimum de 3 m vis-à-vis de ces dernières.

Une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.

Les constructions annexes, accolées ou non, doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux voies privées.

#### Cas particuliers

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum :

- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 1508,
- de 18 m par rapport à l'axe des autres RD.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant vis-à-vis des cours d'eau un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges pour les cas particuliers de l'Aloua, le Laudon, les Champs Fleuris, le Villard et le Doucet, et à adapter en fonction des situations topographiques<sup>3</sup> et du caractère naturel des lieux pour les autres cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

## Article.7. UA IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1. Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

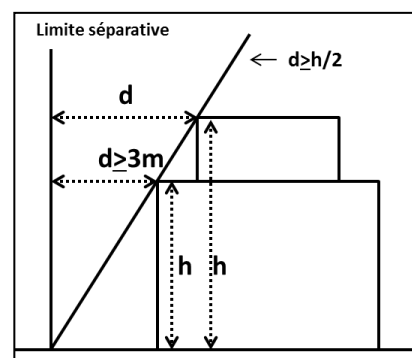
### 7.2. Règle générale

#### Dans la zone UA et l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

Le retrait est la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative (cf schéma). Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $d=h/2$ ) avec un minimum de 3 m.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées, en cas de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes, afin de conserver l'unité architecturale de la construction.

Les constructions peuvent être édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante érigée en limite mitoyenne.



Les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- **dans le secteur UA1,**
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains ou semi enterrés et leurs rampes d'accès,
- constructions annexes ouvertes (sur un minimum de deux côtés) accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum portée à l'article 10 ci-après et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- en secteurs d'OAP uniquement : permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,
- murs de soutènement des terres sur une longueur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public<sup>4</sup>, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

Les bassins des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

### Cas particuliers

<sup>3</sup> On se référera au schéma illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

<sup>4</sup> On se référera au schéma illustrant les murs de soutènement des terres, figurant en annexe

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant vis-à-vis des cours d'eau un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges pour les cas particuliers de l'Aloua, le Laudon, les Champs Fleuris, le Villard et le Doucet, et à adapter en fonction des situations topographiques<sup>5</sup> et du caractère naturel des lieux pour les autres cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

## Article.8. UA

## IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sous réserve des éventuels principes d'ordonnancement et de composition urbaine définis aux OAP du PLU (pièce n°5-1), le recul entre deux constructions à usage d'habitation est de 4 m. La disposition ci-avant ne concerne pas les piscines.

Dans le cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), le recul doit être suffisant pour ne pas gêner son bon fonctionnement.

## Article.9. UA

## EMPRISE AU SOL

### 9.1. Généralités :

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non,
- les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

### 9.2 - Règle générale :

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- **dans la zone UA, UA-oap2 et UA-oap8** : 0,30,
- **dans les secteurs UA1, UA1-oap1** : 0,35.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé :

- **pour les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, en cas de réhabilitation ou de légère extension des constructions existantes,
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- en cas de légère extension des constructions existantes à usage d'activités.

<sup>5</sup> On se réfèrera au schéma illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe



## Article.10. UA

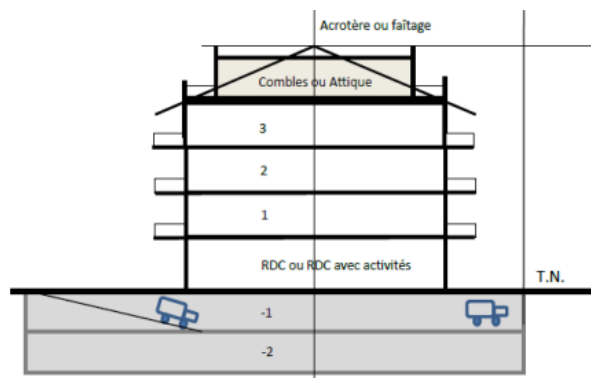
## HAUTEUR MAXIMALE

### 10.1. Généralités

La hauteur des constructions est mesurée en tout point le plus haut de la construction jusqu'au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).



### 10.2. Règles générales

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

Sous réserve des éventuels principes d'épannelage et de composition urbaine définis aux OAP du PLU (pièce n°5-1), le gabarit et la hauteur des constructions, y compris les combles (C) ou les attiques (ATT) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doivent pas excéder :

- **dans la zone UA et UA-oap8** : RDC + 2 niveaux + C ou ATT, et 14 m avec activités en rez-de-chaussée ou 13 m sans activités en rez-de-chaussée ou peut s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette volumétrie,
- **dans les secteurs UA1 et UA1-oap1** : RDC + 3 niveaux + C ou ATT et 16,50 m avec activités en rez-de-chaussée ou 15,50 m sans activités en rez-de-chaussée, ou peut s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette volumétrie,
- **dans le secteur UA-oap2** : RDC + 2 niveaux + C ou ATT et 14 m, à RDC + 3 niveaux + C ou ATT, et 16,50 m.

### Cas particulier :

Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal ne doivent pas dépasser une hauteur de 3,5 m au point le plus haut (faîtiage) ou une hauteur de 2.70 m en cas de toiture terrasse.

**Pour les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, le gabarit et la hauteur des constructions et installations existantes en cas d'extension ou de reconstruction, doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

Toute opération doit prendre en compte les éventuelles dispositions particulières concernant l'épannelage des constructions et installations définies aux OAP du PLU (pièce n°5-1).

### 11.1. Généralités

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Toute opération doit prendre en compte les dispositions particulières concernant l'architecture et l'aménagement des abords des constructions et installations définies aux OAP du PLU (pièces n°5-1 et 5- 2).

#### Pour les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- pour toute réhabilitation, extension ou reconstruction après démolition d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction ou du bâti traditionnel environnant, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois, d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

### 11.2. Implantation et volume :

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

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, cette clôture doit être obligatoirement constituée de grille ou grillage, et la hauteur de l'ensemble (mur + clôture) ne doit pas excéder 1,60 m.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

En cas de construction avec attique, lorsque le nombre maximum de niveaux autorisés dans la zone est atteint par ladite construction :

- le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit être au minimum de 1 m, et doit s'appliquer sur l'ensemble des façades de la construction, sauf pour les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction concernée (ascenseur, cage d'escalier...),
- la surface de retrait de ce dernier ne doit pas être inférieure à 40% et dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis dans la mesure où ils contribuent à l'adaptation des constructions à la topographie et à condition que leur hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition relative à la hauteur ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni le cas de leur implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

### 11.3. Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...),

L'utilisation de teintes criardes est interdite. On se référera au nuancier de teintes disponible en Mairie.

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés,

Les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

Les caissons des volets roulants, ainsi que les éléments techniques liés au fonctionnement de la construction (tels que climatiseurs, échangeurs thermiques, compteurs,...) doivent être intégrés dans le plan de la façade concernée.

#### 11.4. Aspect des toitures

##### Généralités

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant en cas de toiture à pans être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture.

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Quel que soit le type de toiture, les constructions doivent comporter un débord de toiture :

- pour les toitures à pans :
  - **dans la zone UA et le secteur UA1** : d'une profondeur minimum de 1 m,
  - **pour les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** : d'une profondeur minimum de 1,2 m,
  - ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons,
- pour les constructions annexes la profondeur des débords de toiture n'est pas réglementée,
- pour les toitures plates ou à faible pente, la profondeur du débord n'est pas réglementée, mais il doit être dominant sur l'ensemble de la toiture concernée.

##### Forme et volume des toitures

##### **Dans la zone UA et l'ensemble de ses secteurs, non compris les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 30%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :
  - extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 30%,
  - constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...
- les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales,
- les terrasses des attiques ne doivent pas être inférieures à 40% et dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction,
- les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.

##### **Uniquement pour les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50%,
- les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont autorisées en proportion inférieure ou égale à 20% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction, si le projet architectural le justifie,
- les chiens assis, les terrasses tropéziennes sont interdits<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant les types d'ouvertures interdites en toiture, figurant en annexe

### Matériaux de couverture des toitures

Les toitures à pan doivent être de teinte sombre. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

L'emploi du cuivre, du zinc patiné est autorisé pour les éléments de zinguerie, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

### **11.5. Clôtures**

#### **Dans la zone UA, et l'ensemble de ses secteurs et périmètres :**

- elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux,
- l'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des carrefours. En conséquence, leur hauteur pourra être réduite.
- les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales et variées, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m,
- les haies mono-végétales et continues en limite du domaine public sont interdites,
- les portails doivent être constitués d'un dispositif à claire-voie ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m.

#### **1.3. Uniquement dans les secteurs UA1-oap1 et UA-oap2 :**

- les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement homogène quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux, sur l'ensemble de l'OAP concernée.

#### **1.4. Uniquement pour les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

- les murs en pierre ou en parement pierre, d'une hauteur maximale de 1,60 m sont autorisés en fonction du caractère des lieux, des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée,
- les murs et murets en pierre existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

### **11.6. Enseignes**

Il est rappelé qu'un règlement de publicité s'applique sur le territoire communal, lequel est annexé au PLU (pièce n°4-5 du PLU).

## **Article.12. UA**

## **STATIONNEMENT**

### **12.1. Généralités :**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 5 m x 2,50 m.

### **12.2. Règle générale :**

#### **Concernant le stationnement des véhicules automobiles :**

- il est exigé au minimum pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de :
  - moins de quatre logements : 2 places de stationnement par logement, dont 1 couverte,

- quatre logements ou plus : 2 places de stationnement par logement dont 1,5 place en souterrain,
- dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots : outre les règles ci-dessus, 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots,
- pour toute opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées,
- **uniquement pour les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** : 2 places par logement dont 1 place dans le bâti existant ou en annexe couverte attenante au bâti existant,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et d'activités, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération,

#### 1.5. Concernant le stationnement des deux-roues :

- pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un local spécifique, facile d'accès, correspondant au minimum à 1,5 m<sup>2</sup> par logement,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et d'activités, il doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès, couvert et équipé d'un matériel permettant le cadenassage des deux roues.

### 12.3. Modalités d'application

Tout solde résultant de la division du nombre de logements ou de lots par 4 implique la réalisation d'une place entière de stationnement.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, le nombre total de logement ou d'activités sera pris en compte et le projet devra répondre aux règles actuelles de stationnement.

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m. de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même : soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

## Article.13. UA ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

### 13.1. Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

### 13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Toute opération doit prendre en compte les éventuelles dispositions particulières concernant les espaces verts et les plantations définies aux OAP du PLU (pièces n°5-1 et 5-2).

**En zones UA, et secteurs UA1, UA1-oap1 et UA-oap8** : 35% au moins du tènement foncier de toute opération doivent être maintenus en espace vert en pleine terre, et ce, hors voirie et stationnement extérieur.

**En secteur UA-oap 2**, le pourcentage d'espace vert de pleine terre est fixé à 10% au moins du tènement foncier et ce, hors voirie et stationnement extérieur.

Pour toute opération de plus de 8 logements

- les espaces collectifs aménagés (espaces verts, aires de jeux, jardin potager ...) doivent être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne doivent pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- la totalité des espaces libres non affectés doit être aménagée en espaces verts et plantés,

- les aires de stationnement de surface doivent être plantées.

**Pour les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

- les modalités d'aménagement ci-dessus ne sont pas exigées en cas de réhabilitation, d'extension ou de reconstruction d'une construction traditionnelle existante, compte tenu du caractère des lieux environnants qui nécessitent des aménagements spécifiques.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés. Les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager.

Les marges de recul à respecter de part et d'autre du sommet des berges naturelles des cours d'eau, telles que définies aux articles 6. UA et 7.UA doivent être maintenus et/ou aménagés en espace vert en pleine terre, et ne pas comporter de clôture susceptible de constituer un obstacle pour la circulation de la petite faune.

### SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### Article.14. UA

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

### SECTION 4 - DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

#### Article.15.UA

#### PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

#### Article.16.UA INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 : LA ZONE UB

### ARTICLE LIMINAIRE

**La zone UB**, concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation dominante d'habitat en mixité possible, parfois conditionnée, avec des activités et/ou des équipements.

Elle concerne les secteurs à dominante d'habitat de la commune, de densité intermédiaire.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article.1.UB

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1.1. Dans la zone UB et l'ensemble de ses périmètres :

Les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt. L'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux.

Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération.

Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements.

Le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes habitées, tels que visés à l'article r. 111-37 du CU, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité.

Les activités de camping et de caravanage.

Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs. Les constructions et installations agricoles nouvelles.

Les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

##### 1.2. Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2 ci-dessous.

#### Article.2.UB OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1. Dans la zone UB et l'ensemble de ses périmètres :

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à l'échéance du PLU, et limitées à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des constructions annexes.

Les piscines et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Les travaux à réaliser sur une construction existante qui n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, sont autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### Au titre de l'article L.151-15 du CU :

- Pour ~~toute opération~~ tout programme de logements (voir définition dans le glossaire) à partir de 3 logements :
  - ~~30%~~ 35% minimum des logements et de la surface de plancher créés, doivent être affectés à du logement ~~locatif~~ social, ~~en locatif et possibilité en accession sociale de type Bail Réel Solidaire (BRS)~~. Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont définis à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. ~~Les logements de type BRS ne pourront pas représenter plus de 10% du nombre total de logements et de la surface de plancher sur un même programme.~~
  - Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.
- **dans les PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE :** Pour ~~toute opération d'habitat~~ tout programme de logement (voir la définition dans le glossaire) :
  - 30% minimum des logements et de la surface de plancher créés, doivent être affectés à du logement locatif social. Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont définis à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- 10% minimum des logements et de la surface de plancher créés, doivent être affectés à du logement en accession sociale de type Bail Réel Solidaire (BRS).
  - ~~30%~~ 20% minimum des logements et de la surface de plancher créés, doivent être affectés à des logements en accession sociale à la propriété (voir la définition dans le glossaire).
  - Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

La typologie des logements locatifs aidés doit être la suivante :

- pour les ~~opérations programmes~~ de moins de 30 logements, la part de logements locatifs aidés à réaliser doit être composée d'1/3 de PLAI et 2/3 de PLUS.
- pour les ~~opérations programmes~~ de 30 logements et plus, la part de logements locatifs aidés à réaliser doit être composée de 30% de PLAI, 60% de PLUS et 10% de PLS.

Les constructions et installations à usage artisanal à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.

Les constructions et installations à usage de commerce à condition qu'il ait vocation de service de proximité.

## 2.2. Uniquement dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre, dont la cause des dommages ne concerne pas les phénomènes naturels considérés dans le PPR.

Les travaux d'entretien et de réparation courants des constructions et installations implantées antérieurement à la publication du PPR.

Les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de ligne et de câbles.

L'aménagement des terrains à vocation sportive ou de loisir, sans hébergement et sans construction dépassant 10m2 d'emprise au sol.

Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques sauf drainage des zones hydromorphes.

Sauf aléa torrentiel, les abris légers annexes des bâtiments d'habitation ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol et sous réserve qu'il ne soient pas destinés à l'occupation humaine.



## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article.3. UB

### ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1. Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6.UB, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée en limite du domaine public, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants.

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

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

#### 3.2. Dispositions concernant la voirie

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter une largeur de plateforme <sup>7</sup> inférieure à :

- 5 m pour les opérations de 1 à 5 logements,
- 6,50 m pour les opérations de plus de 5 logements (chaussée de 5 m minimum, trottoir de 1,50 m minimum). Un chemin rural peut être inclus dans cette emprise en fonction de la configuration.

Cette règle ne s'applique pas aux rampes d'accès, aux garages, aux cheminements piétons, ni aux chemins ruraux et voies à sens unique où la chaussée peut être réduite à 3,50 m.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

#### 3.3. Cas particuliers :

En cas d'existence au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

<sup>7</sup> On se référera aux schémas définissant la plateforme, figurant en annexe

#### 4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction et installation à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public 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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

#### 4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

#### 4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

~~En cas d'extension, de Toute construction ou d'installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :~~

- ~~— leur collecte (gouttière, réseaux),~~
- ~~— leur rétention (citerne ou massif de rétention),~~
- ~~— leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.~~

~~Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :~~

- ~~— dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,~~
- ~~— dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.~~

~~L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.~~

~~Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.~~

~~Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales.~~

~~En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.~~

~~Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.~~

~~Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.~~

~~Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial des annexes sanitaires (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

##### 4.3.1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

#### 4.3.2. Règle par niveaux de pluie

##### - **Gestion des pluies courantes :**

- Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.
- On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

##### - **Gestion des pluies moyennes à fortes**

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
  - débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)
  - période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
  - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
  - Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Les puits d'infiltration sont interdits pour :

- La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),
- N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.

En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :

- Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
- De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,
- D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

##### - **Gestion des pluies exceptionnelles**

- Tout nouvel aménagement doit :
  - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement.
  - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

##### - **Prescriptions particulières**

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.

#### **4.4. Électricité, téléphone et télédistribution**

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### 4.5. Collecte des déchets

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi collectif, d'activités économiques le nécessitant, doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères et les déchets issus des activités économiques, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

## Article.5. UB

## CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

## Article.6. UBIMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

### 6.1 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique, et voies piétonnes/cycles.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini<sup>8</sup>.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

La voie privée qui n'est pas ouverte à la circulation publique comporte un dispositif de fermeture de la voie tel qu'un portail ou une borne amovible.

### 6.2. Règle générale :

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux emprises publiques et aux voies.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies, à modifier ou à créer, est autorisée dans les cas suivants :

- constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- stationnements souterrains ou semi enterrés, et leurs rampes d'accès, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les constructions annexes, accolées ou non, doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux voies privées.

### Cas particuliers

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum :

- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 1508,

<sup>8</sup> On se référera aux schémas illustrant la prise en compte des éléments de débords, figurant en annexe

- de 18m par rapport à l'axe des autres RD.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant vis-à-vis des cours d'eau un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges pour les cas particuliers de l'Aloua, le Laudon, les Champs Fleuris, le Villard et le Doucet, et à adapter en fonction des situations topographiques<sup>9</sup> et du caractère naturel des lieux pour les autres cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

## Article.7. UB IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1. Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

### 7.2. Règle générale :

Le retrait est la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative (cf schéma). Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $d=h/2$ ) avec un minimum de 4 m. Toutefois, elle pourra être ramenée à 3 m lorsque la construction est de faible hauteur (hauteur du faîtage par rapport au terrain naturel  $\leq 6$  m).

Les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

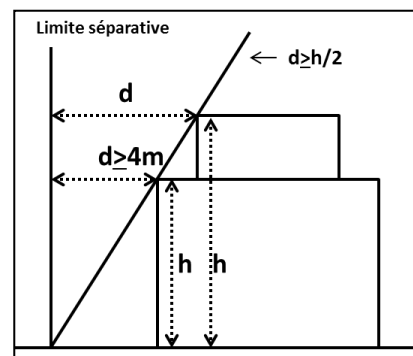
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains ou semi enterrés et leurs rampes d'accès,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- murs de soutènement des terres, sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public<sup>10</sup>, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal dont la hauteur maximale portée à l'article 10 ci-après, doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul minimum de 1 m.

Les bassins des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

### Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant vis-à-vis des cours d'eau un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges pour les cas particuliers de l'Aloua, le Laudon, les Champs Fleuris, le Villard et le Doucet, et à adapter en fonction des situations topographiques<sup>11</sup> et du caractère naturel des lieux pour les autres cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.



<sup>9</sup> On se référera au schéma illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

<sup>10</sup> On se référera au schéma illustrant les murs de soutènement des terres, figurant en annexe

<sup>11</sup> On se référera au schéma illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau figurant en annexe

**Article.8. UB****IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Le recul entre deux constructions à usage d'habitation est de 5 m. La disposition ci-avant ne concerne pas les piscines.

Dans le cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), le recul doit être suffisant pour ne pas gêner son bon fonctionnement.

**Article.9. UB****EMPRISE AU SOL****9.1 - Généralités :**

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non.
- les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

**9.2 - Règle générale :**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,25. Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- en cas de légère extension des constructions existantes à usage d'activités.

**Article.10. UB****HAUTEUR MAXIMALE****10.1. Généralités**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point le plus haut de la construction jusqu'au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

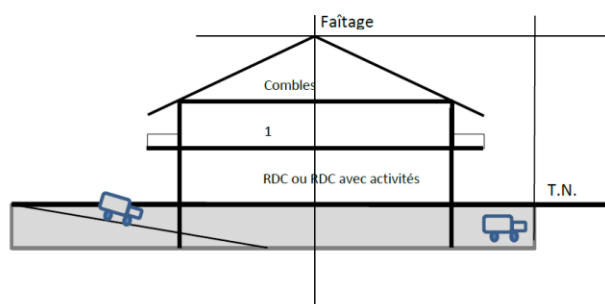
- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

**10.2. Règles générales**

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

Le gabarit et la hauteur des constructions, y compris les combles (C) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doivent pas excéder : RDC + 1 niveau + C et 9,50 m, ou peut s'en tenir à la volumétrie de l'existant



si elle dépasse déjà cette volumétrie.

### **Cas particuliers :**

Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal ne doivent pas dépasser une hauteur de 3,5 m au point le plus haut (faîtage) ou une hauteur de 2.70 m en cas de toiture terrasse.

## **Article.11. UB**

## **ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.1. Généralités**

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

### **11.2 - Implantation et volume :**

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

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, cette clôture doit être obligatoirement constituée de grille ou grillage, et la hauteur de l'ensemble (mur + clôture) ne doit pas excéder 1,60 m.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

En cas de construction avec attique, lorsque le nombre maximum de niveaux autorisés dans la zone est atteint par ladite construction :

- le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit être au minimum de 1 m, et doit s'appliquer sur l'ensemble des façades de la construction, sauf pour les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction concernée (ascenseur, cage d'escalier...),
- la surface de retrait de ce dernier ne doit pas être inférieure à 40% et dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis dans la mesure où ils contribuent à l'adaptation des constructions à la topographie et à condition que leur hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition relative à la hauteur ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni le cas de leur implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

### **11.3 - Aspect des façades :**

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...),

L'utilisation de teintes criardes est interdite. On se réfèrera au nuancier de teintes disponible en Mairie.

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment

les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés,

Les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

Les caissons des volets roulants, ainsi que les éléments techniques liés au fonctionnement de la construction (tels que climatiseurs, échangeurs thermiques, compteurs,...) doivent être intégrés dans le plan de la façade concernée.

#### **11.4. Aspect des toitures**

##### Généralités

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant en cas de toiture à pans être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture.

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les constructions doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 1 m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons. Pour les constructions annexes la profondeur des débords de toiture n'est pas réglementée.

##### Forme et volume des toitures

La pente des toitures doit être supérieure à 50%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 50%,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 30% de la projection de la surface totale de la toiture.

##### Matériaux de couverture des toitures

Les toitures à pan doivent être de teinte sombre. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

L'emploi du cuivre, du zinc patiné est autorisé pour les éléments de zinguerie, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

#### **11.5. Clôtures**

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

L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des carrefours. En conséquence leur hauteur pourra être réduite.

Les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales et variées, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m.

Les haies mono-végétales et continues en limite du domaine public sont interdites.



Les portails doivent être constitués d'un dispositif à claire-voie ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m.

### 11.6. Enseignes

Il est rappelé qu'un règlement de publicité s'applique sur le territoire communal, lequel est annexé au PLU (pièce n°4-5 du PLU).

## Article.12. UB

## STATIONNEMENT

### 12.1. Généralités :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 5 m x 2,50 m.

### 12.2. Règle générale :

#### Concernant le stationnement des véhicules automobiles :

- il est exigé au minimum pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de :
  - moins de quatre logements : 2 places de stationnement par logement, dont 1 couverte,
  - quatre logements ou plus : 2 places de stationnement par logement dont 1,5 place intégrée dans le volume de la construction ou en souterrain.
- dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots : outre les règles ci-dessus, 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots,
- pour toute opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et d'activités, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération,

#### Concernant le stationnement des deux-roues :

- pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un local spécifique, facile d'accès, correspondant au minimum à 1,5 m<sup>2</sup> par logement,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et d'activités le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès, couvert et équipé d'un matériel permettant le cadénassage des deux roues.

### 12.3. Modalités d'application

Tout solde résultant de la division du nombre de logements ou de lots par 4 implique la réalisation d'une place entière de stationnement.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, le nombre total de logement ou d'activités sera pris en compte et le projet devra répondre aux règles actuelles de stationnement.

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m. de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues au présent règlement, elle ne peut plus être prise

en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## **Article.13. UB      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

### **13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

Au moins 50% du tènement foncier de toute opération doivent être maintenus en espace vert en pleine terre, et ce, hors voirie et stationnement extérieur.

Pour toute opération de plus de 8 logements :

- les espaces collectifs aménagés (espaces verts, aires de jeux, jardin potager ...) doivent être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne doivent pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- la totalité des espaces libres non affectés doit être aménagée en espaces verts et plantés,
- les aires de stationnement de surface doivent être plantées.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables. Les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager.

L'aménagement des espaces libres ne doit pas modifier la topographie du terrain naturel en bordure des limites des propriétés voisines et sur une largeur de 2 m.

Les marges de recul à respecter de part et d'autre du sommet des berges naturelles des cours d'eau, telles que définies aux articles 6.UB et 7.1UB doivent être maintenus et/ou aménagés en espace vert en pleine terre, et ne pas comporter de clôture susceptible de constituer un obstacle pour la circulation de la petite faune.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article.14. UB**

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **SECTION 4 - DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

## **Article.15.UB**

## **PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

## **Article.16.UB      INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE 3 : LA ZONE UC

### ARTICLE LIMINAIRE

**La zone UC** concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation dominante d'habitat en mixité possible, parfois conditionnée, avec des activités et/ou des équipements.

Elle concerne des secteurs homogènes d'habitat pavillonnaire dominant, dont les caractéristiques paysagères doivent être préservées.

Elle comprend **un secteur UC-oap9**.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article.1.UC OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1.1. Dans la zone UC et l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

Les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt. L'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux.

Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération.

Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements.

Le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes habitées, tels que visés à l'article R. 111-37 du CU, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité.

Les activités de camping et de caravanage.

Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs. Les constructions et installations agricoles nouvelles.

Les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

##### 1.2. Dans les SECTEURS D'INTERET PAYSAGER :

Toute construction nouvelle, y compris les constructions et installations annexes des constructions principales existantes, à l'exception des piscines et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, tels que définis à l'article 2.UC.

##### 1.3. Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2 ci-dessous.

##### 1.4. Dans les SECTEURS NON AEDIFICANDI :

Toute construction nouvelle, y compris les constructions et installations annexes des constructions principales existantes, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de préserver la visibilité depuis la voie.

## Article.2.UC OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### 2.1. Dans la zone UC et l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les travaux à réaliser sur une construction existante qui n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, sont autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### 2.2. Dans la zone UC et pour les BATIMENTS ou GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

Les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à l'échéance du PLU, et limitées à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des constructions annexes.

**Au titre de l'article L.151-15 du CU :**

Pour ~~toute opération~~ tout programme de logements (voir définition dans le glossaire) à partir de 6 logements :

- ~~30%~~ 35% minimum des logements ~~et~~ de la surface de plancher créés, doivent être affectés à du logement ~~locatif~~ social ~~en locatif et/ou en accession sociale de type Bail Réel Solidaire (BRS)~~. Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont définis à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. ~~Les logements de type BRS ne pourront pas représenter plus de 10% du nombre total de logements et de la surface de plancher sur un même programme.~~
- Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

La typologie des logements locatifs aidés doit être la suivante :

- pour les opérations de 6 à 29 logements, la part de logements locatifs aidés à réaliser doit être composée d'1/3 de PLAI et 2/3 de PLUS.
- pour les opérations de 30 logements et plus, la part de logements locatifs aidés à réaliser doit être composée de 30% de PLAI, 60% de PLUS et 10% de PLS.

Les piscines et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

### 2.3. Dans la zone UC :

Les constructions et installations à usage d'activité à condition qu'elle ait vocation de bureau ou d'hébergement hôtelier.

### 2.4. Pour les BATIMENTS ou GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

L'aménagement des constructions et installations existantes, ainsi que leur extension dans la limite de 20% de la SDP existante, sans que cette extension n'excède 50m<sup>2</sup> de SDP (et/ou d'emprise au sol, y compris pour les annexes accolées), et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU.

### 2.5. Dans les SECTEURS D'INTERET PAYSAGER :

L'aménagement des constructions et installations existantes, ainsi que leur extension dans la limite de 15% de la SDP de la construction ou installation existante, sans que cette extension n'excède 30 m<sup>2</sup> de SDP (et/ou d'emprise au sol, y compris les annexes accolées), et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU.

## **2.6. Pour les BATIMENTS et dans les GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, et dans les SECTEURS D'INTERET PAYSAGER :**

Les constructions neuves, uniquement en cas de démolition des constructions existantes.

Le changement de destination des constructions et installations existantes, dans la mesure où elles sont destinées à l'habitat, aux bureaux, ou à l'hébergement hôtelier.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site.

Tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

## **2.7. Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :**

La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre, dont la cause des dommages ne concerne pas les phénomènes naturels considérés dans le PPR.

Les travaux d'entretien et de réparation courants des constructions et installations implantées antérieurement à la publication du PPR.

Les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de ligne et de câbles.

L'aménagement des terrains à vocation sportive ou de loisir, sans hébergement et sans construction dépassant 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques sauf drainage des zones hydromorphes.

Sauf aléa torrentiel, les abris légers annexes des bâtiments d'habitation ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve qu'il ne soient pas destinés à l'occupation humaine.

# **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **Article.3. UC      ACCÈS ET VOIRIE**

### **3.1. Dispositions concernant les accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6.UC, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

En cas d'impossibilité technique, notamment **pour les BATIMENTS ou GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée en limite du domaine public, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants.

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

Les garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### 3.2. Dispositions concernant la voirie

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter une largeur de plateforme <sup>12</sup> inférieure à :

- 5 m pour les opérations de 1 à 5 logements,
- 6,50 m pour les opérations de plus de 5 logements (chaussée de 5 m minimum, trottoir de 1,50 m minimum). Un chemin rural peut être inclus dans cette emprise en fonction de la configuration.

Cette règle ne s'applique pas aux rampes d'accès, aux garages, aux cheminements piétons, ni aux chemins ruraux et voies à sens unique où la chaussée peut être réduite à 3,50 m.

#### Dans les GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- une chaussée jusqu'à 3,50 m. minimum, pourra être admise en fonction de la configuration particulière des lieux.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

#### Cas particuliers :

En cas d'existence au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

## Article.4. UC      DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction et installation à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public 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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

### 4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente sa création, toute construction ou installation génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public au moment de la création de ce dernier.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

<sup>12</sup> On se référera aux schémas définissant la plateforme, figurant en annexe

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

### 4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

~~En cas d'extension, de construction ou d'installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :~~

- ~~— leur collecte (gouttière, réseaux),~~
- ~~— leur rétention (citerne ou massif de rétention),~~
- ~~— leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.~~

~~Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :~~

- ~~— dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,~~
- ~~— dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.~~

~~L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.~~

~~Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.~~

~~Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales.~~

~~En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.~~

~~Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.~~

~~Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.~~

~~Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial des annexes sanitaires (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

#### 4.3.1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

#### 4.3.2. Règle par niveaux de pluie

##### - **Gestion des pluies courantes :**

- Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.
- On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

#### - **Gestion des pluies moyennes à fortes**

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
  - débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)
  - période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
  - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
  - Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Les puits d'infiltration sont interdits pour :

- La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),
- N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.

En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :

- Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
- De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,
- D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

#### - **Gestion des pluies exceptionnelles**

- Tout nouvel aménagement doit :
  - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en oeuvre et provoqueront leur débordement.
  - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

#### - **Prescriptions particulières**

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.

### **4.4. Électricité, téléphone et télédistribution**

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

### **4.5. Collecte des déchets**

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi collectif, d'activités économiques le nécessitant, doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères et les déchets issus des activités économiques, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

## **Article.5. UC CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.



## **Article.6. UC IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

---

### **6.1. Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique, et voies piétonnes/cycles.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini<sup>13</sup>.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

La voie privée qui n'est pas ouverte à la circulation publique comporte un dispositif de fermeture de la voie tel qu'un portail ou une borne amovible.

### **6.2. Règle générale**

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux emprises publiques et aux voies.

### **Uniquement pour les BATIMENTS ou GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

- une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver notamment la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies, à modifier ou à créer, est autorisée dans les cas suivants :

- constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- stationnements souterrains ou semi enterrés, et leurs rampes d'accès, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les constructions annexes, accolées ou non, doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux voies privées.

### **Cas particuliers**

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum :

- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 1508,
- de 18 m par rapport à l'axe des autres RD.

---

<sup>13</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant la prise en compte des éléments de débords, figurant en annexe

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant vis-à-vis des cours d'eau un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges pour les cas particuliers de l'Aloua, le Laudon, les Champs Fleuris, le Villard et le Doucet et à adapter en fonction des situations topographiques<sup>14</sup> et du caractère naturel des lieux pour les autres cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

## Article.7. UC IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

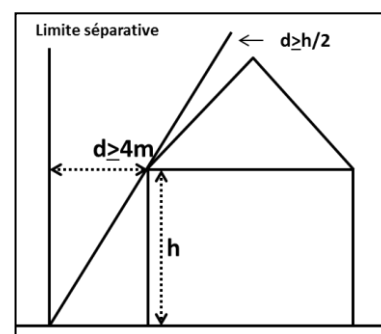
### 7.1. Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

### 7.2. Règle générale

**Dans la zone UC et pour les BATIMENTS ou GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

- Le retrait est la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative (cf schéma). Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $d=h/2$ ) avec un minimum de 4 m. Toutefois, elle pourra être ramenée à 3 m lorsque la construction est de faible hauteur (hauteur du faîtiage par rapport au terrain naturel  $\leq 6$  m).



Les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains ou semi enterrés et leurs rampes d'accès,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- murs de soutènement des terres sur une longueur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public<sup>15</sup>, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune,
- **pour les BATIMENTS ou GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, dans le cas d'extension des constructions existantes mitoyennes, ainsi que pour les constructions annexes dont la hauteur maximale est portée à l'article 10 ci-après.

Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal dont la hauteur maximale portée à l'article 10 ci-après doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul minimum de 1 m.

Les bassins des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

### Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant vis-à-vis des cours d'eau un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges pour les cas particuliers de l'Aloua, le Laudon, les Champs Fleuris, le Villard et le Doucet, et à adapter en fonction

<sup>14</sup> On se réfèrera au schéma illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

<sup>15</sup> On se réfèrera au schéma illustrant les murs de soutènement des terres, figurant en annexe

des situations topographiques<sup>16</sup> et du caractère naturel des lieux pour les autres cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

## **Article.8. UC IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Le recul minimum entre deux constructions à usage d'habitation est de 8 m. La disposition ci-avant ne concerne pas les piscines.

Dans le cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), le recul doit être suffisant pour ne pas gêner son bon fonctionnement.

## **Article.9. UC EMPRISE AU SOL**

---

### **9.1. Généralités**

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non.
- les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

### **9.2. Règle générale**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- **uniquement dans la zone UC : 0,20.**

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé :

- **pour les BATIMENTS ou GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** en cas de réhabilitation, de reconstruction à l'identique ou de légère extension des constructions existantes,
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- en cas de légère extension des constructions existantes à usage d'activités.

## **Article.10. UC HAUTEUR MAXIMALE**

---

### **10.1. Généralités**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point le plus haut de la construction jusqu'au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDSC) est introduite, et doit être justifiée au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

---

<sup>16</sup> On se réfèrera au schéma illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

## 10.2. Règles générales

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

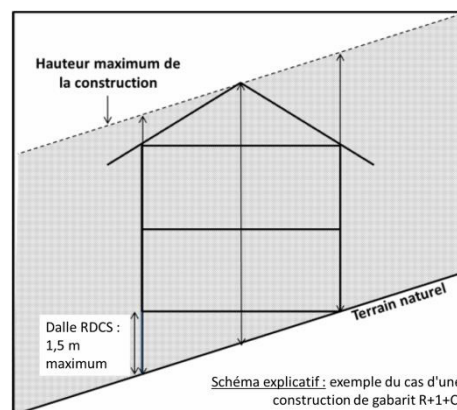
La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

Le gabarit et la hauteur des constructions, y compris les combles (C) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doivent pas excéder : RDC ou RDCS + 1 niveau + C, et 8,5 m, ou peut s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette volumétrie.

### Cas particulier :

Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal ne doivent pas dépasser une hauteur de 3,5 m au point le plus haut (faîtage) ou une hauteur de 2.70 m en cas de toiture terrasse.

**Pour les BATIMENTS ou GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, le gabarit et la hauteur des constructions et installations existantes en cas d'extension ou de reconstruction, doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant.



## Article.11. UC ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1. Généralités

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

**Pour les BATIMENTS ou GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, y compris pour les constructions annexes :

- pour toute réhabilitation, extension ou reconstruction après démolition d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction ou du bâti traditionnel environnant, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois, d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

### 11.2. Implantation et volume :

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

L'emprise au sol de chaque construction ou de la partie de construction de gabarit supérieur ou égal à R+1, ne doit pas excéder 230 m². Plusieurs constructions de gabarit supérieur ou égal à R+1 sont autorisées.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,

- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, cette clôture doit être obligatoirement constituée de grille ou grillage, et la hauteur de l'ensemble (mur + clôture) ne doit pas excéder 1,60 m.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis dans la mesure où ils contribuent à l'adaptation des constructions à la topographie et à condition que leur hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition relative à la hauteur ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni le cas de leur implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

### 11.3. Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...),

L'utilisation de teintes criardes est interdite. On se référera au nuancier de teintes disponible en Mairie.

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés,

Les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

Les caissons des volets roulants, ainsi que les éléments techniques liés au fonctionnement de la construction (tels que climatiseurs, échangeurs thermiques, compteurs,...) doivent être intégrés dans le plan de la façade concernée.

### 11.4. Aspect des toitures

#### Généralités

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant en cas de toiture à pans être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture.

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les constructions doivent comporter un débord de toiture :

- **dans la zone UC** : d'une profondeur minimum de 1 m,
- **pour les BATIMENTS ou GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** : d'une profondeur minimum de 1,2 m,
- ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons,

Pour les constructions annexes la profondeur des débords de toiture n'est pas réglementée.

#### Forme et volume des toitures

#### **Dans la zone UC, non compris les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :
  - extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 50%,
  - constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de

toiture, vérandas...

- les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 30% de la projection de la surface totale de la toiture,
- les toitures plates ou à un seul pan d'une pente inférieure ou égale à 10%, sont autorisées pour les constructions annexes, non accolées aux constructions principales, dont l'emprise au sol est inférieure à 30m<sup>2</sup>.

**Uniquement pour les BATIMENTS ou GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50%,
- les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont autorisées en proportion inférieure ou égale à 20% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction, si le projet architectural le justifie,
- les chiens assis, les terrasses tropéziennes sont interdits<sup>17</sup>.

Matériaux de couverture des toitures

Les toitures à pan doivent être de teinte sombre. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

L'emploi du cuivre, du zinc patiné est autorisé pour les éléments de zinguerie, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

### 11.5. Clôtures

**Dans la zone UC, et l'ensemble de ses périmètres :**

- elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux,
- l'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des carrefours. En conséquence leur hauteur pourra être réduite.
- les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales et variées, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m,
- les haies mono-végétales et continues en limite du domaine public sont interdites,
- les portails doivent être constitués d'un dispositif à claire-voie ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m.

**Uniquement pour les BATIMENTS ou GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

- les murs en pierre ou en parement pierre, d'une hauteur maximale de 1,60 m sont autorisés en fonction du caractère des lieux, des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée,
- les murs et murets en pierre existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

### 11.6. Enseignes

Il est rappelé qu'un règlement de publicité s'applique sur le territoire communal, lequel est annexé au PLU (pièce n°4-5 du PLU).

## Article.12. UC

## STATIONNEMENT

### 12.1. Généralités

<sup>17</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant les types d'ouvertures interdites en toiture, figurant en annexe

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 5 m x 2,50 m.

## 12.2. Règle générale

### Concernant le stationnement des véhicules automobiles :

- il est exigé au minimum pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de :
  - moins de quatre logements : 2 places de stationnement par logement, dont 1 couverte,
  - quatre logements ou plus : 2 places de stationnement par logement dont 1 place intégrée dans le volume de la construction,
- dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots : outre les règles ci-dessus, 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots,
- pour toute opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées,
- **uniquement pour les BATIMENTS ou GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** : 2 places par logement dont 1 place dans le bâti existant ou en annexe couverte attenante au bâti existant,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et d'activités, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération,

### Concernant le stationnement des deux-roues :

- pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un local spécifique, facile d'accès, correspondant au minimum à 1,5 m<sup>2</sup> par logement,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et d'activités, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès, couvert et équipé d'un matériel permettant le cadenassage des deux roues.

## 12.3. Modalités d'application

Tout solde résultant de la division du nombre de logements ou de lots par 4 implique la réalisation d'une place entière de stationnement.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, le nombre total de logement ou d'activités sera pris en compte et le projet devra répondre aux règles actuelles de stationnement.

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m. de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

## **Article.13. UC      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### 13.1. Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

### 13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Au moins 65% du tènement foncier de toute opération doivent être maintenus en espace vert en pleine terre, et ce, hors voirie et stationnement extérieur.

Pour toute opération de plus de 8 logements :

- les espaces collectifs aménagés (espaces verts, aires de jeux, jardin potager ...) doivent être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne doivent pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- la totalité des espaces libres non affectés doit être aménagée en espaces verts et plantés,
- les aires de stationnement de surface doivent être plantées.

**Pour les BATIMENTS ou GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

- les modalités d'aménagement ci-dessus ne sont pas exigées en cas de réhabilitation, d'extension ou de reconstruction d'une construction traditionnelle existante, compte tenu du caractère des lieux environnants qui nécessitent des aménagements spécifiques.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables. Les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager.

L'aménagement des espaces libres ne doit pas modifier la topographie du terrain naturel en bordure des limites des propriétés voisines et sur une largeur de 2 m.

Les marges de recul à respecter de part et d'autre du sommet des berges naturelles des cours d'eau, telles que définies aux articles 6.UC et 7.UC doivent être maintenus et/ou aménagés en espace vert en pleine terre, et ne pas comporter de clôture susceptible de constituer un obstacle pour la circulation de la petite faune.

## SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article.14. UC

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## SECTION 4 - DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

### Article.15.UC

### PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

### Article.16.UC INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



## CHAPITRE 4 : LA ZONE UE

### ARTICLE LIMINAIRE

**La zone UE** concerne les secteurs à usage principal d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs contraintes et à leurs spécificités.

**La zone UE** comprend une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) n°8.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article.1.UE OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après sont interdites.

#### Article.2.UE OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1. Dans la zone UE et l'ensemble de ses périmètres :

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les travaux à réaliser sur une construction existante qui n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, sont autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les aménagements, les constructions et installations à condition qu'ils aient usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction ou d'accompagnement de ces équipements.

**Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération générant de la surface de plancher d'habitat (non comptés les logements de fonction ou d'accompagnement des équipements) sera à usage de logements sociaux.**

Les constructions, annexes, ouvrages et installations nécessaires à la vie des gens du voyage en phase de sédentarisation.

##### 2.2. Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre, dont la cause des dommages ne concerne pas les phénomènes naturels considérés dans le PPR.

Les travaux d'entretien et de réparation courants des constructions et installations implantées antérieurement à la publication du PPR.

Les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de ligne et de câbles.

L'aménagement des terrains à vocation sportive ou de loisir, sans hébergement et sans construction dépassant 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques sauf drainage des zones hydromorphes.

Sauf aléa torrentiel, les abris légers annexes des bâtiments d'habitation ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve qu'il ne soient pas destinés à l'occupation humaine.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article.3.UE

### ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 - Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6.UE, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée en limite du domaine public, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants.

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

Les garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

#### 3.2. Dispositions concernant la voirie

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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.

La largeur de plateforme<sup>18</sup> des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique, sera définie en fonction de l'importance de l'opération projetée ou des caractéristiques du projet considéré.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

#### Cas particuliers :

En cas d'existence au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

### Article.4.UE

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction et installation à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public 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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

<sup>18</sup> On se référera aux schémas définissant la plateforme, figurant en annexe

## 4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

## 4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

~~En cas d'extension, de construction ou d'installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :~~

- ~~— leur collecte (gouttière, réseaux),~~
- ~~— leur rétention (citerne ou massif de rétention),~~
- ~~— leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.~~

~~Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :~~

- ~~— dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,~~
- ~~— dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.~~

~~L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.~~

~~Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.~~

~~Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales.~~

~~En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.~~

~~Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.~~

~~Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.~~

~~Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial des annexes sanitaires (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

### 4.3.1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

### 4.3.2. Règle par niveaux de pluie

#### - Gestion des pluies courantes :

- Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.
- On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de

pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

#### - **Gestion des pluies moyennes à fortes**

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
  - débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)
  - période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
  - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
  - Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Les puits d'infiltration sont interdits pour :

- La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),
- N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.

En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :

- Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
- De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,
- D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

#### - **Gestion des pluies exceptionnelles**

- Tout nouvel aménagement doit :
  - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en oeuvre et provoqueront leur débordement.
  - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

#### - **Prescriptions particulières**

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.

### **4.4. Électricité, téléphone et télédistribution**

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

### **4.5. Collecte des déchets**

Toute opération le nécessitant doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères ou issus des activités économiques, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

**Article.5.UE****CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

**Article.6.UE IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES****6.1 - Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique, et voies piétonnes/cycles.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini<sup>19</sup>.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

La voie privée qui n'est pas ouverte à la circulation publique comporte un dispositif de fermeture de la voie tel qu'un portail ou une borne amovible.

**6.2 - Règles générales**

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux emprises publiques et aux voies.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies, à modifier ou à créer, est autorisée dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- stationnements souterrains ou semi enterrés, et leurs rampes d'accès, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

**Cas particuliers**

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum :

- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 1508,
- de 18m par rapport à l'axe des autres RD.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant vis-à-vis des cours d'eau un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges pour les cas

particuliers de l'Aloua, le Laudon, les Champs Fleuris, le Villard et le Doucet, et à adapter en fonction des situations topographiques<sup>20</sup> et du caractère naturel des lieux pour les autres cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

<sup>19</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant la prise en compte des éléments de débords, figurant en annexe

<sup>20</sup> On se réfèrera au schéma illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

**Article.7.UE****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****7.1. Généralités**

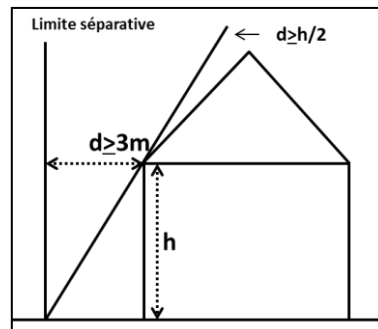
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

**7.2. Règle générale**

Le retrait est la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative (cf schéma). Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $d=H/2$ ) avec un minimum de 3 m.

Les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains ou semi enterrés et leurs rampes d'accès
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,
- murs de soutènement des terres sur une longueur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public<sup>21</sup>, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.



Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal dont la hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage et 2,5 m à l'égout de toiture, doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul minimum de 1 m.

Les bassins des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

**Cas particuliers**

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant vis-à-vis des cours d'eau un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges pour les cas particuliers de l'Aloua, le Laudon, les Champs Fleuris, le Villard et le Doucet, et à adapter en fonction des situations topographiques<sup>22</sup> et du caractère naturel des lieux pour les autres cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

**Article.8.UE****IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans le cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne doivent pas gêner son bon fonctionnement.

<sup>21</sup> On se référera au schéma illustrant les murs de soutènement des terres, figurant en annexe

<sup>22</sup> On se référera au schéma illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

**Article.9.UE****EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations n'est pas réglementé.

**Article.10.UE****HAUTEUR MAXIMALE**

Le gabarit et la hauteur maximale des constructions et installations ne sont pas réglementés compte- tenu des contraintes spécifiques de fonctionnement des constructions ou des équipements autorisés dans la zone, mais elle devra être adaptée à l'environnement existant.

**Article.11.UE****ASPECT EXTÉRIEUR****11.1. Généralités**

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci- dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

**11.2. Implantation et volume**

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

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, cette clôture doit être obligatoirement constituée de grille ou grillage, et la hauteur de l'ensemble (mur + clôture) ne doit pas excéder 1,60m.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

**11.3. Aspect des façades**

Les façades ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

**11.4. Toitures**

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

**11.5. Clôtures**

Les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales et variées, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,6 m.

### 11.6. Enseignes

Il est rappelé qu'un règlement de publicité s'applique sur le territoire communal, lequel est annexé au PLU (pièce n°4-5 du PLU).

## Article.12.UE

## STATIONNEMENT

### 12.1. Généralités

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 5 m x 2,50 m.

### 12.2. Modalités d'application

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m. de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

## Article.13.UE

## ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

### 13.1. - Espaces Boisés Classés

Sans objet.

### 13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables. Les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager.

Les marges de recul à respecter de part et d'autre du sommet des berges naturelles des cours d'eau, telles que définies aux articles 6.UE et 7.UE doivent être maintenus et/ou aménagés en espace vert en pleine terre, et ne pas comporter de clôture susceptible de constituer un obstacle pour la circulation de la petite faune.



**SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article.14.UE****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS****Article.15.UE****PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

**Article.16.UE      INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE 5 : LA ZONE UT

### ARTICLE LIMINAIRE

**La zone UT** concerne les secteurs à usage principal d'activités touristiques et de loisirs. Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs contraintes et à leurs spécificités.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article.1.UT OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après sont interdites.

### Article.2.UT OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1. Dans la zone UT et l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

Les aménagements, les constructions et installations à condition qu'ils aient usage d'hébergement hôtelier, de restaurant, de commerce et d'activités touristiques, ou soient liés à leur fonctionnement, notamment les logements de fonction ou d'accompagnement de ces équipements.

Les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à l'échéance du PLU, et limitées à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des constructions annexes.

Les aménagements, les constructions et installations à condition qu'ils aient usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction ou d'accompagnement de ces équipements.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les travaux à réaliser sur une construction existante qui n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, sont autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### 2.2. Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre, dont la cause des dommages ne concerne pas les phénomènes naturels considérés dans le PPR.

Les travaux d'entretien et de réparation courants des constructions et installations implantées antérieurement à la publication du PPR.

Les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de ligne et de câbles.

L'aménagement des terrains à vocation sportive ou de loisir, sans hébergement et sans construction dépassant 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques sauf drainage des zones hydromorphes.

Sauf aléa torrentiel, les abris légers annexes des bâtiments d'habitation ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve qu'il ne soient pas destinés à l'occupation humaine.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article.3. UT

### ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1. Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6.UT, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée en limite du domaine public, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants.

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

Les garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

#### 3.2. Dispositions concernant la voirie

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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.

La largeur de plateforme<sup>23</sup> des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique, sera définie en fonction de l'importance de l'opération projetée ou des caractéristiques du projet considéré.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

#### Cas particuliers :

En cas d'existence au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

### Article.4. UT

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public 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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec

<sup>23</sup> On se référera aux schémas définissant la plateforme, figurant en annexe

les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

#### 4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

#### 4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

~~En cas d'extension, de construction ou d'installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :~~

- ~~—leur collecte (gouttière, réseaux),~~
- ~~—leur rétention (citerne ou massif de rétention),~~
- ~~—leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.~~

~~Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :~~

- ~~—dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,~~
- ~~—dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.~~

~~L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.~~

~~Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.~~

~~Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales.~~

~~En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.~~

~~Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.~~

~~Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.~~

~~Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial des annexes sanitaires (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

##### 4.3.1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

##### 4.3.2. Règle par niveaux de pluie

##### - **Gestion des pluies courantes :**

- Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.

- On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

#### - **Gestion des pluies moyennes à fortes**

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
  - débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)
  - période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
  - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
  - Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Les puits d'infiltration sont interdits pour :

- La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),
- N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.

En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :

- Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
- De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,
- D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

#### - **Gestion des pluies exceptionnelles**

- Tout nouvel aménagement doit :
  - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en oeuvre et provoqueront leur débordement.
  - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

#### - **Prescriptions particulières**

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.

### **4.4. Électricité, téléphone et télédistribution**

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

### **4.5. Collecte des déchets**

Toute opération le nécessitant doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères ou issus des activités économiques, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

## Article.6. UT IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

### 6.1 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique, et voies piétonnes/cycles.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini<sup>24</sup>.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

La voie privée qui n'est pas ouverte à la circulation publique comporte un dispositif de fermeture de la voie tel qu'un portail ou une borne amovible.

### 6.2. Règle générale

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux emprises publiques et aux voies.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies, à modifier ou à créer, est autorisée dans les cas suivants :

- constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- stationnements souterrains ou semi enterrés, et leurs rampes d'accès, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les constructions annexes, accolées ou non, doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux voies privées.

### Cas particuliers

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum :

- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 1508,
- de 18m par rapport à l'axe des autres RD.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant vis-à-vis des cours d'eau un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges pour les cas particuliers de l'Aloua, le Laudon, les Champs Fleuris et le Villard, et à adapter en fonction des situations topographiques<sup>25</sup> et du caractère naturel des lieux pour les autres cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

<sup>24</sup> On se référera aux schémas illustrant la prise en compte des éléments de débords, figurant en annexe

<sup>25</sup> On se référera au schéma illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

**Article.7. UT****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****7.1. Généralités**

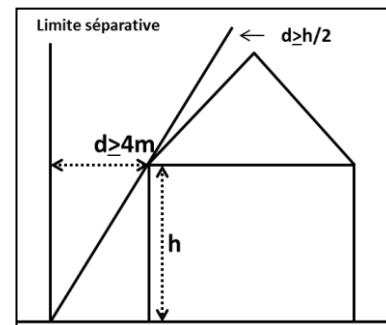
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

**7.2. Règle générale**

Le retrait est la distance ( $d$ ) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative (cf schéma). Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $d=h/2$ ) avec un minimum de 4 m.

Les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains ou semi enterrés et leurs rampes d'accès,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,
- murs de soutènement des terres sur une longueur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public<sup>26</sup>, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.



Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal dont la hauteur maximale est fixée à l'article 10 ci-après doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul minimum de 1 m.

Les bassins des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

**Cas particuliers**

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant vis-à-vis des cours d'eau un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges pour les cas particuliers de l'Aloua, le Laudon, les Champs Fleuris et le Villard, et à adapter en fonction des situations topographiques<sup>27</sup> et du caractère naturel des lieux pour les autres cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

**Article.8. UT****IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans un cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne doivent pas gêner son bon fonctionnement.

<sup>26</sup> On se référera au schéma illustrant les murs de soutènement des terres, figurant en annexe

<sup>27</sup> On se référera au schéma illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

### 9.1. Généralités

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les stationnements partiellement enterrés, dont la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, est inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel ou existant,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non.
- les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les piscines extérieures réalisées en accompagnement des constructions autorisées,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

### 9.2. Règle générale

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- **uniquement dans la zone UT : 0,50.**

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé :

- pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales autorisées à l'article 2,
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- en cas de légère extension des constructions existantes à usage d'activités.

## Article.10. UT

## HAUTEUR MAXIMALE

### 10.1. Généralités

La hauteur des constructions est mesurée en tout point le plus haut de la construction jusqu'au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

### 10.2. Règles générales

Les constructions doivent s'en tenir à la hauteur du bâti environnant, sans excéder 12,5 m.

#### Cas particuliers :

Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal ne doivent pas dépasser une hauteur de 3,5 m au point le plus haut (faîtage) ou une hauteur de 2.70 m en cas de toiture terrasse.



### 11.1. Généralités

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

### 11.2. Implantation et volume :

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

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, cette clôture doit être obligatoirement constituée de grille ou grillage, et la hauteur de l'ensemble (mur + clôture) ne doit pas excéder 1,60 m.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

En cas de construction avec attique, lorsque le nombre maximum de niveaux autorisés dans la zone est atteint par ladite construction :

- le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit être au minimum de 2 m, et doit s'appliquer sur l'ensemble des façades de la construction, sauf pour les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction concernée (ascenseur, cage d'escalier...),
- la surface de retrait de ce dernier ne doit pas être inférieure à 40% et dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis dans la mesure où ils contribuent à l'adaptation des constructions à la topographie et à condition que leur hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition relative à la hauteur ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni le cas de leur implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

### 11.3. Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...),

L'utilisation de teintes criardes est interdite. On se réfèrera au nuancier de teintes disponible en Mairie.

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés,

Les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

Les caissons des volets roulants, ainsi que les éléments techniques liés au fonctionnement de la construction (tels que climatiseurs, échangeurs thermiques, compteurs,...) doivent être intégrés dans le plan de la façade concernée.

## 11.4. Aspect des toitures

### Généralités

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant en cas de toiture à pans être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture.

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Quel que soit le type de toiture, les constructions doivent comporter un débord de toiture :

- pour les toitures à pans, d'une profondeur minimum de 1 m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons,
- pour les toitures plates ou à faible pente, la profondeur du débord n'est pas réglementée, mais il doit être dominant sur l'ensemble de la toiture concernée.

Pour les constructions annexes la profondeur des débords de toiture n'est pas réglementée.

### Forme et Volume des toitures

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 30%,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales,

Les toitures terrasses des attiques ne doivent pas être inférieures à 40% et dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction,

Les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.

### Matériaux de couverture des toitures

Les toitures à pan doivent être de teinte sombre. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

L'emploi du cuivre, du zinc patiné est autorisé pour les éléments de zinguerie, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

## 11.5. Clôtures

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

L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des carrefours. En conséquence leur hauteur pourra être réduite.

Les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales et variées, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m,

Les haies mono-végétales et continues en limite du domaine public sont interdites.

Les portails doivent être constitués d'un dispositif à claire-voie ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m.

### 11.6. Enseignes

Il est rappelé qu'un règlement de publicité s'applique sur le territoire communal, lequel est annexé au PLU (pièce n°4-5 du PLU).

## Article.12.UT

## STATIONNEMENT

### 12.1. Généralités

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 5 m x 2,50 m.

### 12.2. Modalités d'application

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m. de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

## Article.13. UT      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

### 13.1. - Espaces Boisés Classés

Sans objet.

### 13.2 - Espaces aménagés ou plantés :

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés. Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager.

Les marges de recul à respecter de part et d'autre du sommet des berges naturelles des cours d'eau, telles que définies aux articles 6.UE et 7.UE doivent être maintenus et/ou aménagés en espace vert en pleine terre, et ne pas comporter de clôture susceptible de constituer un obstacle pour la circulation de la petite faune.

**SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article.14. UT****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**SECTION 4 - DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS****Article.15.UT****PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

**Article.16.UT INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE 6 : LA ZONE UX, dont les secteurs UXz, UXzc et UXzt

### ARTICLE LIMINAIRE

**La zone UX** est une zone dédiée à la gestion et au développement de certaines activités économiques. Les occupations et utilisations du sol admises seront celles relevant de cette vocation spécifique.

Au sein de cette zone sont distingués :

- un secteur **UXz**, à vocation spécifique de gestion et de développement de la ZAC de la Tuilerie, à vocation d'accueil d'activités artisanales, industrielles, de bureaux et d'entrepôts,
- un secteur **UXzc**, à vocation spécifique de gestion et de développement de la ZAC de la Tuilerie, dans lequel sont admises en outre les activités commerciales,
- un secteur **UXzt**, à vocation spécifique de gestion et de développement de la ZAC de la Tuilerie, réservé aux activités de bureaux.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article.1.UX

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après sont interdites.

Sont également interdits :

- les nouveaux établissements, comprenant ou non des installations classées, dont l'activité pourrait entraîner en situation incidentelle ou accidentelle, une pollution des sols, des eaux souterraines ou superficielles ;
- les établissements comprenant ou non des installations classées, dont l'activité est susceptible d'entraîner une pollution des sols, des eaux souterraines ou superficielles ;
- les grosses excavations susceptibles d'atteindre des niveaux perméables, les carrières, les puits d'infiltration.

### Article.2.UX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1. Dans la zone UX et l'ensemble de ses secteurs :

Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :

- elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des activités autorisées dans la zone ou le secteur considéré (direction, gardiennage, ...),
- elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité, et leur surface de plancher ne dépasse pas 90 m<sup>2</sup>.

Les aménagements, les constructions et installations à condition qu'ils aient usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction ou d'accompagnement de ces équipements.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100

m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les travaux à réaliser sur une construction existante qui n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, sont autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **2.2. Dans la zone UX :**

Les constructions et installations à condition qu'elles soient à usage d'industrie, artisanat, commerce, hébergement hôtelier, bureau et entrepôt.

## **2.3. Dans le secteur UXz :**

Les constructions et installations à condition qu'elles soient à usage d'industrie, artisanat, bureau et entrepôt.

## **2.4. Dans le secteur UXzc :**

Les constructions et installations à condition qu'elles soient à usage d'industrie, artisanat, commerce, bureau et entrepôt.

## **2.5. Dans le secteur UXzt :**

Les constructions et installations à condition qu'elles soient à usage de bureau.

## **2.6. Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :**

La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre, dont la cause des dommages ne concerne pas les phénomènes naturels considérés dans le PPR.

Les travaux d'entretien et de réparation courants des constructions et installations implantées antérieurement à la publication du PPR.

Les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de ligne et de câbles.

L'aménagement des terrains à vocation sportive ou de loisir, sans hébergement et sans construction dépassant 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques sauf drainage des zones hydromorphes.

Sauf aléa torrentiel, les abris légers annexes des bâtiments d'habitation ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve qu'il ne soient pas destinés à l'occupation humaine.

# **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **Article.3. UX**

## **ACCÈS ET VOIRIE**

### **3.1 - Dispositions concernant les accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6.UX, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée en limite du domaine public, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants.

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

Les aires de stationnement doivent être disposées dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

### 3.2. Dispositions concernant la voirie

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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.

La largeur de plateforme <sup>28</sup> des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique, sera définie en fonction de l'importance de l'opération projetée ou des caractéristiques du projet considéré.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

#### Cas particuliers :

En cas d'existence au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

## Article.4. UX

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction et installation à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public 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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

### 4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

### 4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

~~En cas d'extension, de construction ou d'installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :~~

- ~~— leur collecte (gouttière, réseaux),~~
- ~~— leur rétention (citerne ou massif de rétention),~~

<sup>28</sup> On se référera aux schémas définissant la plateforme, figurant en annexe

~~— leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.~~

~~Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :~~

~~— dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,~~

~~— dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.~~

~~L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.~~

~~Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.~~

~~Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales.~~

~~En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.~~

~~Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.~~

~~Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.~~

~~Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial des annexes sanitaires (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

#### 4.3.1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

#### 4.3.2. Règle par niveaux de pluie

##### - **Gestion des pluies courantes :**

- Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.
- On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

##### - **Gestion des pluies moyennes à fortes**

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
  - débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)
  - période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
  - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
  - Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.



Les puits d'infiltration sont interdits pour :

- La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),
- N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.

En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :

- Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
- De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,
- D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

#### - **Gestion des pluies exceptionnelles**

- Tout nouvel aménagement doit :
  - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en oeuvre et provoqueront leur débordement.
  - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

#### - **Prescriptions particulières**

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.

### **4.4. Électricité, téléphone et télédistribution**

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

### **4.5. Collecte des déchets**

Toute opération le nécessitant doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères ou issus des activités économiques, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

## **Article.5. UX**

## **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

## **Article.6. UXIMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **6.1 - Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique, et voies piétonnes/cycles.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini<sup>29</sup>.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

<sup>29</sup> On se référera au schéma illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

La voie privée qui n'est pas ouverte à la circulation publique comporte un dispositif de fermeture de la voie tel qu'un portail ou une borne amovible.

## 6.2. Règle générale

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux emprises publiques et aux voies.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies, à modifier ou à créer, est autorisée dans les cas suivants :

- constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- stationnements souterrains ou semi enterrés, et leurs rampes d'accès, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

## Cas particuliers

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum :

- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 1508,
- de 18m par rapport à l'axe des autres RD.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant vis-à-vis des cours d'eau un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges pour les cas particuliers de l'Aloua, le Laudon, les Champs Fleuris et le Villard, et à adapter en fonction des situations topographiques<sup>30</sup> et du caractère naturel des lieux pour les autres cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

## Article.7. UX

## IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1. Généralités

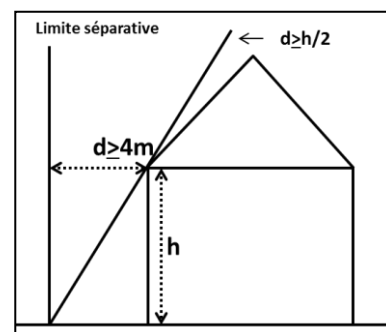
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

### 7.2. Règle générale

Le retrait est la distance ( $d$ ) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative (cf schéma). Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $d=h/2$ ) avec un minimum de 4 m.

Les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains ou semi enterrés et leurs rampes d'accès,
- murs de soutènement des terres sur une longueur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine



<sup>30</sup> On se référera au schéma illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

public<sup>31</sup>, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,

- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal dont la hauteur maximale est fixée à l'article 10 ci-après, doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul minimum de 1 m.

### Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant vis-à-vis des cours d'eau un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges pour les cas particuliers de l'Aloua, le Laudon, les Champs Fleuris et le Villard, et à adapter en fonction des situations topographiques<sup>32</sup> et du caractère naturel des lieux pour les autres cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

## Article.8. UX

## IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans un cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne doivent pas gêner son bon fonctionnement.

## Article.9. UX

## EMPRISE AU SOL

### 9.1. Généralités

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les stationnements partiellement enterrés, dont la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, est inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel ou existant,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

### 9.2. Règle générale

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- **uniquement dans la zone UX : 0,60,**
- **uniquement le secteur UXz : 0,50,**
- **uniquement dans les secteurs UXzc et UXzt : 0,40.**

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

## Article.10. UX

## HAUTEUR MAXIMALE

### 10.1 - Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point le plus haut de la construction jusqu'au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

<sup>31</sup> On se référera au schéma illustrant les murs de soutènement des terres, figurant en annexe

<sup>32</sup> On se référera au schéma illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

## 10.2 - Règles générales :

La hauteur des constructions, telles que définies ci-dessus, ne doit pas dépasser :

- **uniquement dans la zone UX** : 12,5 m,
- **uniquement dans le secteur UXz** : 12 m,
- **uniquement dans les secteurs UXzc et UXzt** : 9 m.

### Cas particuliers :

Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal ne doivent pas dépasser une hauteur de 3,5 m au point le plus haut (faîtage) ou une hauteur de 2.70 m en cas de toiture terrasse.

## Article.11. UX

## ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1. Généralités

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

### 11.2. Implantation et volume

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

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, cette clôture doit être obligatoirement constituée de grille ou grillage, et la hauteur de l'ensemble (mur + clôture) ne doit pas excéder 1,60 m.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

### 11.3. Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

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

Les matériaux de façades (enduits, parements, bardages,...) doivent être déterminés en tenant compte de leur

environnement bâti.

Les teintes naturelles bois pourront être utilisées pour les bardages et panneaux d'aspect bois.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Tous les ouvrages techniques visibles doivent être limités et traités architecturalement, en harmonie avec la volumétrie générale et les façades.

#### **11.4. Toitures**

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les toitures terrasses peuvent être admises en proportion inférieure à 50% par rapport à la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction.

Les toitures plates ou à faible pente peuvent être admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier.

Les matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant sont interdits en toitures.

#### **11.5. Clôtures**

Les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales et variées, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2 m.

Lorsque les clôtures des constructions voisines constituent un ensemble homogène de qualité, le type de clôture pourra être imposé.

#### **11.6. Enseignes**

Il est rappelé qu'un règlement de publicité s'applique sur le territoire communal, lequel est annexé au PLU (pièce n°4-5 du PLU).

### **Article.12. UX**

### **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 5 m x 2,50 m.

### **Article.13. UX      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

#### **13.1. - Espaces Boisés Classés**

Sans objet.

#### **13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être réalisées en matériaux perméable et plantées, à raison d'un arbre pour 4 emplacements

Les espaces non affectés à la construction ou au stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de surface engazonnée.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue

paysager.

Les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté. Les haies séparatives mono végétales, à feuillages persistants, sont interdites.

Les marges de recul à respecter de part et d'autre du sommet des berges naturelles des cours d'eau, telles que définies aux articles 6.UX et 7.UX doivent être maintenus et/ou aménagés en espace vert en pleine terre, et ne pas comporter de clôture susceptible de constituer un obstacle pour la circulation de la petite faune.

**Uniquement dans le secteur UXzt :**

- au moins 20% du tènement foncier de l'opération doit être maintenu en espace vert en pleine terre, et ce, hors voirie et stationnement extérieur. En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage d'espaces verts doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension des constructions existantes.

### SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### Article.14. UX

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

### SECTION 4 - DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

#### Article.15.UX

#### PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

#### Article.16.UX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

**TITRE II :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER "AU"**

## CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AUA, composée du secteur 1AUA1-oap3

### ARTICLE LIMINAIRE

**Les zones 1AU** concernent des secteurs à caractère naturel dominant de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.

Elles bénéficient de la présence, en périphérie immédiate, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

**La zone 1AUA** concerne un secteur du centre de St-Jorioz, où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions.

A l'appui des orientations du PADD, un secteur compose **la zone 1AUA** qui fait l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (oap)** définie dans le PLU (pièce n°5-1), et numérotée au règlement graphique du PLU (pièce n° n°3-1) :

- **le secteur 1AUA1-oap3**, « Le Laudon Sud », à vocation de mixité de l'habitat et des fonctions, en extension du centre-bourg.

Ce secteur est soumis à des conditions d'ouverture à l'urbanisation exposées à l'article 2.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article.1. 1AUA OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. Dans l'ensemble de la zone 1AUA :

Les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt, L'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux,

Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,

Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,

Le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes habitées, tels que visés à l'article R. 111-37 du CU, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité, Les activités de camping et de caravanage,

Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, Les constructions et installations agricoles nouvelles,

Les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

#### 1.2. Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2 ci-dessous.



## Article.2. 1AUA OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### 2.1. Dans l'ensemble de la zone 1AUA :

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions et installations à usage artisanal à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.

Les constructions et installations à usage de commerce à condition qu'il ait vocation de service de proximité.

Les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à l'échéance du PLU, et limitées à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des constructions annexes.

Les piscines et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

#### Au titre de l'article L.151-15 du CU :

- Pour ~~toute opération~~ tout programme de logements (voir définition dans le glossaire) à partir de 3 logements :
  - ~~30%~~ 40% minimum des logements ~~et~~ de la surface de plancher créés, doivent être affectés à du logement ~~locatif~~ social ~~en locatif et/ou en accession sociale de type Bail Réel Solidaire (BRS)~~. Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont définis à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. ~~Les logements de type BRS ne pourront pas représenter plus de 10% du nombre total de logements et de la surface de plancher sur un même programme.~~
  - Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

La typologie des logements locatifs aidés doit être la suivante :

- pour les ~~opérations programmes~~ de moins de 30 logements, la part de logements locatifs aidés à réaliser doit être composée d'1/3 de PLAI et 2/3 de PLUS.
- pour les ~~opérations programmes~~ de 30 logements et plus, la part de logements locatifs aidés à réaliser doit être composée de 30% de PLAI, 60% de PLUS et 10% de PLS.

### 2.2. Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre, dont la cause des dommages ne concerne pas les phénomènes naturels considérés dans le PPR.

Les travaux d'entretien et de réparation courants des constructions et installations implantées antérieurement à la publication du PPR.

Les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de ligne et de câbles.

L'aménagement des terrains à vocation sportive ou de loisir, sans hébergement et sans construction dépassant 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques sauf drainage des zones hydromorphes.

Sauf aléa torrentiel, les abris légers annexes des bâtiments d'habitation ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve qu'il ne soient pas destinés à l'occupation humaine.

### 2.3. Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'opérations d'aménagement devant porter, soit :

- sur l'ensemble du tènement foncier du secteur considéré,
- par tranches fonctionnelles, portant ou pas sur une surface minimum de terrain.

En tout état de cause, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde de la zone considérée.

### 4.2. Ainsi dans le secteur 1AUA1-oap3 :

- pour le sous-secteur **S1** tel qu'indiqué au document graphique de l'OAP correspondante : par tranches fonctionnelles, avec une première tranche qui doit représenter au minimum 50% du tènement foncier du sous-secteur **S1**,
- pour le sous-secteur **S2** tel qu'indiqué au document graphique de l'OAP correspondante : par tranches fonctionnelles.

## Article.3. 1AUA ACCÈS ET VOIRIE

### 3.1. Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6.UA, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée en limite du domaine public, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants.

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

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

Le cas échéant, les accès aux constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce n°5-1).

### 3.2. Dispositions concernant la voirie

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter une largeur de plateforme<sup>33</sup> inférieure à :

- 5 m pour les opérations de 1 à 5 logements,
- 6,50 m pour les opérations de plus de 5 logements (chaussée de 5 m minimum, trottoir de 1,50 m minimum).

<sup>33</sup> On se référera aux schémas définissant la plateforme, figurant en annexe

Un chemin rural peut être inclus dans cette emprise en fonction de la configuration.

Cette règle ne s'applique pas aux rampes d'accès, aux garages, aux cheminements piétons, ni aux chemins ruraux et voies à sens unique où la chaussée peut être réduite à 3,50 m.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

#### Cas particuliers :

Le cas échéant, les dessertes des constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU (pièce n°5-1).

En cas d'existence au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

## Article.4. 1AUA

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction et installation à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public 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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

### 4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

### 4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

~~En cas d'extension, de construction ou d'installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :~~

- ~~— leur collecte (gouttière, réseaux),~~
- ~~— leur rétention (citerne ou massif de rétention),~~
- ~~— leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.~~

~~Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :~~

- ~~— dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,~~
- ~~— dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.~~

~~L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.~~

~~Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.~~

~~Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales.~~

~~En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.~~

~~Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.~~

~~Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.~~

~~Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial des annexes sanitaires (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

#### 4.3.1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

#### 4.3.2. Règle par niveaux de pluie

##### - **Gestion des pluies courantes :**

- Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.
- On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

##### - **Gestion des pluies moyennes à fortes**

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
  - débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)
  - période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
  - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
  - Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Les puits d'infiltration sont interdits pour :

- La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),
- N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.

En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :

- Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
- De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,
- D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

- **Gestion des pluies exceptionnelles**

- Tout nouvel aménagement doit :
  - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en oeuvre et provoqueront leur débordement.
  - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

- **Prescriptions particulières**

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.

#### 4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### 4.5. Collecte des déchets

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi collectif, d'activités économiques le nécessitant, doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères et les déchets issus des activités économiques, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

### Article.5. 1AUA CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées, sauf éventuelles conditions d'ouverture à l'urbanisation définies à l'article 2.

### Article.6. 1AUA IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

---

#### 6.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique, et voies piétonnes/cycles.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

La voie privée qui n'est pas ouverte à la circulation publique comporte un dispositif de fermeture de la voie tel qu'un portail ou une borne amovible.

#### 6.2. Règles générales

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), ou d'ordonnancements particuliers aux OAP du PLU (pièce n°5- 1), les constructions et installations :

- soit doivent en priorité être implantées en limite des emprises publiques et des voies,
- soit doivent respecter un recul minimum de 3 m vis-à-vis de ces dernières.

Une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.

Les constructions annexes, accolées ou non, doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux voies privées.

### Cas particulier

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe de la RD 1508.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant vis-à-vis des cours d'eau un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges pour les cas particuliers de l'Aloua, le Laudon, les Champs Fleuris et le Villard, et à adapter en fonction des situations topographiques<sup>34</sup> et du caractère naturel des lieux pour les autres cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

## Article.7. 1AUA IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1 - Généralités

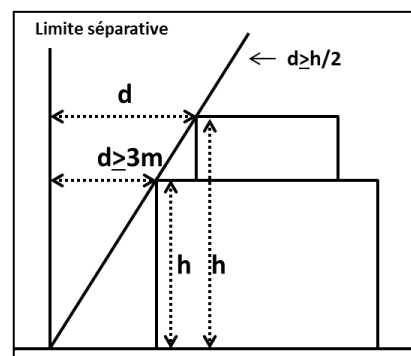
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

### 7.2. Règle générale

Le retrait est la distance ( $d$ ) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative (cf schéma). Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $d=h/2$ ) avec un minimum de 3 m.

Les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains ou semi enterrés et leurs rampes d'accès,
- constructions annexes ouvertes (sur un minimum de deux côtés) accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximale est portée à l'article 10 ci-après et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine,



<sup>34</sup> On se référera au schéma illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,

- murs de soutènement des terres sur une longueur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public<sup>35</sup>,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

Les bassins des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

## Article.8. 1AUA

## IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sous réserve des éventuels principes d'ordonnancement et de composition urbaine définis à l'OAP du PLU (pièce n°5-1), l'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans un cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne doivent pas gêner son bon fonctionnement.

## Article.9. 1AUA

## EMPRISE AU SOL

### 4.3.9.1. Généralités :

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non,
- les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

### 4.4.9.2 - Règle générale :

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,40.

## Article.10. 1AUA

## HAUTEUR MAXIMALE

### 10.1. Généralités

La hauteur des constructions est mesurée en tout point le plus haut de la construction jusqu'au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

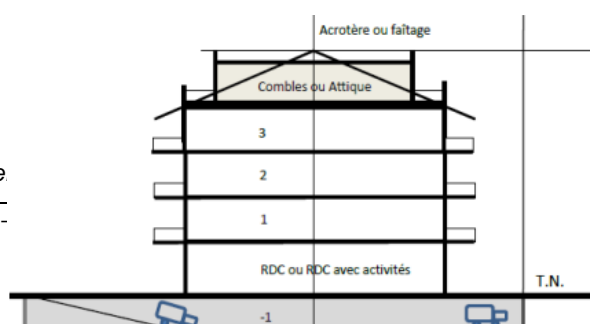
Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

### 10.2. Règles générales

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

<sup>35</sup> On se référera au schéma illustrant les murs de soutènement des te



Sous réserve des éventuels principes d'épannelage et de composition urbaine définis à l'OAP du PLU (pièce n°5-1), le gabarit et la hauteur des constructions, y compris les combles (C) ou les attiques (ATT) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doivent pas excéder de RDC + 2 niveaux + C ou ATT et ~~15 m~~ 14 m avec activités en rez-de-chaussée ou 13 m sans activités en rez-de-chaussée, à RDC + 3 niveaux + C ou ATT, et ~~18 m~~ 16,50 m avec activités en rez-de-chaussée ou 15,50 m sans activités en rez-de-chaussée,

#### Cas particuliers :

Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal ne doivent pas dépasser une hauteur de 3,5 m au point le plus haut (faîtage) ou une hauteur de 2.70 m en cas de toiture terrasse.

## Article.11. 1AUA ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1. Généralités

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Toute opération doit prendre en compte les dispositions particulières concernant l'architecture et l'aménagement des abords des constructions et installations définies à l'OAP du PLU (pièces n°5-1 et 5-2).

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

### 11.2. Implantation et volume :

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

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, cette clôture doit être obligatoirement constituée de grille ou grillage, et la hauteur de l'ensemble (mur + clôture) ne doit pas excéder 1,60 m.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

En cas de construction avec attique, lorsque le nombre maximum de niveaux autorisés dans la zone est atteint par ladite construction :

- le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit être au minimum de 2 m, et doit s'appliquer sur l'ensemble des façades de la construction, sauf pour les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction concernée (ascenseur, cage d'escalier...),
- la surface de retrait de ce dernier ne doit pas être inférieure à 40% et dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction.

Les stationnements enterrés ou partiellement enterrés sont admis dans la mesure où ils contribuent à l'adaptation des constructions à la topographie et à condition que leur hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 2,50 m au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition relative à la hauteur ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni le cas de



leur implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

### 11.3. Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...),

L'utilisation de teintes criardes est interdite. On se référera au nuancier de teintes disponible en Mairie.

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés,

Les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

Les caissons des volets roulants, ainsi que les éléments techniques liés au fonctionnement de la construction (tels que climatiseurs, échangeurs thermiques, compteurs,...) doivent être intégrés dans le plan de la façade concernée.

### 11.4. Aspect des toitures

#### Généralités

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant en cas de toiture à pans être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture.

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Quel que soit le type de toiture, les constructions doivent comporter un débord de toiture :

- pour les toitures à pans, d'une profondeur minimum de 1 m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons,
- pour les toitures plates ou à faible pente, la profondeur du débord n'est pas réglementée, mais il doit être dominant sur l'ensemble de la toiture concernée.

Pour les constructions annexes la profondeur des débords de toiture n'est pas réglementée.

#### Forme et volume des toitures

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 30%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 30%,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales,

Les terrasses des attiques ne doivent pas être inférieures à 40% et dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction,

Les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.

#### Matériaux de couverture des toitures

Les toitures à pan doivent être de teinte sombre. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec

l'environnement bâti ou être végétalisées.

L'emploi du cuivre, du zinc patiné est autorisé pour les éléments de zinguerie, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

### 11.5. Clôtures

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux, et faire l'objet d'un traitement homogène à l'échelle de l'opération.

L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des carrefours. En conséquence leur hauteur pourra être réduite.

Les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales et variées, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m.

Les haies mono-végétales et continues en limite du domaine public sont interdites.

Les portails doivent être constitués d'un dispositif à claire-voie ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m.

### 11.6. Enseignes

Il est rappelé qu'un règlement de publicité s'applique sur le territoire communal, lequel est annexé au PLU (pièce n°4-5 du PLU).

## Article.12. 1AUA STATIONNEMENT

---

### 12.1. Généralités :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 5 m x 2,50 m.

### 12.2. Règle générale :

#### Concernant le stationnement des véhicules automobiles :

- il est exigé au minimum pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de :
  - moins de quatre logements : 2 places de stationnement par logement, dont 1 couverte,
  - quatre logements ou plus : 2 places de stationnement par logement dont 1,5 place intégrée dans le volume de la construction ou en souterrain,
- dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots : outre les règles ci-dessus, 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots,
- pour toute opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et d'activités, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération,

#### Concernant le stationnement des deux-roues :

- pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un local spécifique, facile d'accès, correspondant au minimum à 1,5 m<sup>2</sup> par logement,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et d'activités, il doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès, couvert et équipé d'un matériel permettant le cadénassage des deux roues.

### 12.3. Modalités d'application

Tout solde résultant de la division du nombre de logements ou de lots par 4 implique la réalisation d'une place entière de stationnement.

En application de l'article ~~L.123-1-12~~ L.151-33 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m. de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

## **Article.13. 1AUA ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1. Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

### **13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

Toute opération doit prendre en compte les éventuelles dispositions particulières concernant les espaces verts et les plantations définies à l'OAP du PLU (pièces n°5-1 et 5-2).

Au moins 10% du tènement foncier de toute opération doit être maintenu en espace vert en pleine terre, et ce, hors voirie et stationnement extérieur.

Pour toute opération de plus de 8 logements

- les espaces collectifs aménagés (espaces verts, aires de jeux, jardin potager ...) doivent être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne doivent pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- la totalité des espaces libres non affectés doit être aménagée en espaces verts et plantés,
- les aires de stationnement de surface doivent être plantées.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager.

Les marges de recul à respecter de part et d'autre du sommet des berges naturelles des cours d'eau, telles que définies aux articles 6.1AUA et 7.1AUA doivent être maintenus et/ou aménagés en espace vert en pleine terre, et ne pas comporter de clôture susceptible de constituer un obstacle pour la circulation de la petite faune.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article.14. 1AUA**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**SECTION 4 - DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS,  
TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS****Article.15.1AUA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

---

Non réglementé.

**Article.16.1AUA INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 : LA ZONE 1AUB, composée des secteurs 1AUB-oap4 et 1AUB-oap6

### ARTICLE LIMINAIRE

**Les zones 1AU** concernent des secteurs à caractère naturel dominant de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.

Elles bénéficient de la présence, en périphérie immédiate, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

**La zone 1AUB**, concerne un secteur à vocation dominante d'habitat en mixité possible, parfois conditionnée, avec des activités et/ou des équipements.

A l'appui des orientations du PADD, trois secteurs composent **la zone 1AUB** qui font l'objet d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation (oap)** définies dans le PLU (pièce n°5-1), et numérotées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1) :

- **un secteur 1AUB-oap4**, « Tavan », à vocation dominante d'habitat collectif et/ou semi-collectif
- **un secteur 1AUB-oap6** « Chez Geindre » (sous-secteur S3 de l'OAP n°6), à vocation dominante d'habitat collectif, semi-collectif à individuel groupé.

Ces secteurs sont soumis à des conditions d'ouverture à l'urbanisation exposées à l'article 2.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article.1. 1AUB OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1.1. Dans l'ensemble de la zone 1AUB :

Les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt, L'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux,

Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,

Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,

Le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes habitées, tels que visés à l'article R. 111-37 du CU, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité, Les activités de camping et de caravanage,

Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, Les constructions et installations agricoles nouvelles,

Les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

##### 1.2. Dans le SECTEUR D'INTERET PAYSAGER :

Toute construction nouvelle, y compris les constructions et installations annexes des constructions principales existantes, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, tels que définis à l'article 2.1AUB.

##### 1.3. Uniquement dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2 ci-dessous.

## Article.2. 1AUB OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### 2.1. Dans l'ensemble de la zone 1AUB :

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à l'échéance du PLU, et limitées à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des constructions annexes.

Les piscines et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

### Au titre de l'article L.151-15 du CU :

- Pour ~~toute opération~~ tout programme de logements à partir de 3 logements :
  - 35% minimum des logements et de la surface de plancher créés, doivent être affectés à du logement ~~locatif~~ social ~~en locatif et/ou en accession sociale de type Bail Réel Solidaire (BRS)~~. Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont définis à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. ~~Les logements de type BRS ne pourront pas représenter plus de 10% du nombre total de logements et de la surface de plancher sur un même programme.~~
  - 5% minimum des logements et de la surface de plancher créés, doivent être affectés à des logements en accession sociale à la propriété (voir la définition dans le glossaire).
  - Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

La typologie des logements locatifs aidés doit être la suivante :

- pour les opérations de moins de 30 logements, la part de logements locatifs aidés à réaliser doit être composée d'1/3 de PLAI et 2/3 de PLUS.
- pour les opérations de 30 logements et plus, la part de logements locatifs aidés à réaliser doit être composée de 30% de PLAI, 60% de PLUS et 10% de PLS.

Les constructions et installations à usage artisanal à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.

Les constructions et installations à usage de commerce à condition qu'il ait vocation de service de proximité.

### 2.2. Dans le SECTEUR D'INTERET PAYSAGER :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h,

### 2.3. Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre, dont la cause des dommages ne concerne pas les phénomènes naturels considérés dans le PPR,

Les travaux d'entretien et de réparation courants des constructions et installations implantées antérieurement à la publication du PPR,

Les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de ligne et de câbles,

L'aménagement des terrains à vocation sportive ou de loisir, sans hébergement et sans construction dépassant 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol,

Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques sauf drainage des zones hydromorphes,

Sauf aléa torrentiel, les abris légers annexes des bâtiments d'habitation ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve qu'il ne soient pas destinés à l'occupation humaine.

#### 2.4. Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'opérations d'aménagement devant porter, soit :

- sur l'ensemble du tènement foncier du secteur considéré,
- par tranches fonctionnelles, portant ou pas sur une surface minimum de terrain.

En tout état de cause, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde de la zone considérée.

Ainsi :

- **dans le secteur 1AUB-oap4** : par tranches fonctionnelles.
- **dans le secteur 1AUB-oap6** : sur l'ensemble du tènement foncier du secteur.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article.3. 1AUB

### ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1. Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6.UA, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée en limite du domaine public, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants.

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

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Le cas échéant, les accès aux constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce n°5-1).

#### 3.2. Dispositions concernant la voirie

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter une largeur de plateforme<sup>36</sup> inférieure à :

- 5 m pour les opérations de 1 à 5 logements,
- 6,50 m pour les opérations de plus de 5 logements (chaussée de 5 m minimum, trottoir de 1,50 m minimum). Un chemin rural peut être inclus dans cette emprise en fonction de la configuration.

Cette règle ne s'applique pas aux rampes d'accès, aux garages, aux cheminements piétons, ni aux chemins ruraux et voies à sens unique où la chaussée peut être réduite à 3,50 m.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

#### Cas particuliers :

Le cas échéant, les dessertes des constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU (pièce n°5- 1).

En cas d'existence au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

## Article.4. 1AUB

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction et installation à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public 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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

### 4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

### 4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

~~En cas d'extension, de construction ou d'installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :~~

- ~~— leur collecte (gouttière, réseaux),~~
- ~~— leur rétention (citerne ou massif de rétention),~~
- ~~— leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.~~

~~Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :~~

- ~~— dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,~~
- ~~— dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.~~

<sup>36</sup> On se référera aux schémas définissant la plateforme, figurant en annexe



~~L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.~~

~~Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.~~

~~Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales.~~

~~En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.~~

~~Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.~~

~~Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.~~

~~Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial des annexes sanitaires (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

#### 4.3.1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

#### 4.3.2. Règle par niveaux de pluie

##### - **Gestion des pluies courantes :**

- Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.
- On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

##### - **Gestion des pluies moyennes à fortes**

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
  - débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)
  - période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
  - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
  - Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Les puits d'infiltration sont interdits pour :

- La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),
- N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.

En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :

- Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
- De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,
- D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

- **Gestion des pluies exceptionnelles**

- Tout nouvel aménagement doit :
  - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en oeuvre et provoqueront leur débordement.
  - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

- **Prescriptions particulières**

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.

#### 4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### 4.5. Collecte des déchets

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi collectif, d'activités économiques le nécessitant, doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères et les déchets issus des activités économiques, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

### Article.5. 1AUB

### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées, sauf éventuelles conditions d'ouverture à l'urbanisation définies à l'article 2.

### Article.6. 1AUB IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

#### 6.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique, et voies piétonnes/cycles.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini<sup>37</sup>.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

La voie privée qui n'est pas ouverte à la circulation publique comporte un dispositif de fermeture de la voie tel qu'un portail ou une borne amovible.

#### 6.2. Règles générales

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement

<sup>37</sup> On se référera aux schémas illustrant la prise en compte des éléments de débords, figurant en annexe

graphique du PLU (pièce n°3-1), ou d'ordonnancements particuliers aux OAP du PLU (pièce n°5- 1), les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux emprises publiques et aux voies.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies, à modifier ou à créer, est autorisée dans les cas suivants :

- constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- stationnements souterrains ou semi enterrés, et leurs rampes d'accès, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les constructions annexes, accolées ou non, doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux voies privées.

### Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant vis-à-vis des cours d'eau un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges pour les cas particuliers de l'Aloua, le Laudon, les Champs Fleuris et le Villard, et à adapter en fonction des situations topographiques<sup>38</sup> et du caractère naturel des lieux pour les autres cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

## Article.7. 1AUB IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1. Généralités

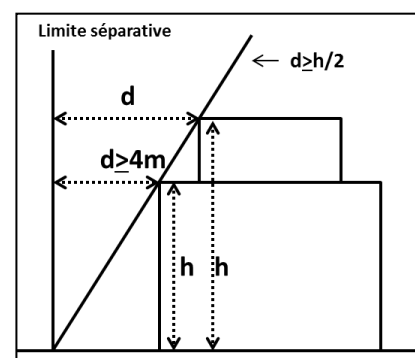
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

### 7.2. Règle générale :

Le retrait est la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative (cf schéma). Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $d=h/2$ ) avec un minimum de 4 m. Toutefois, elle pourra être ramenée à 3 m lorsque la construction est de faible hauteur (hauteur du faitage par rapport au terrain naturel  $\leq 6$  m).

Les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains ou semi enterrés et leurs rampes d'accès,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,
- murs de soutènement des terres sur une longueur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine



<sup>38</sup> On se référera au schéma illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

public<sup>39</sup>, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,

- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal dont la hauteur maximale est portée à l'article 10 ci-après, doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul minimum de 1 m.

Les bassins des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

### Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant vis-à-vis des cours d'eau un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges pour les cas particuliers de l'Aloua, le Laudon, les Champs Fleuris et le Villard, et à adapter en fonction des situations topographiques<sup>40</sup> et du caractère naturel des lieux pour les autres cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

## Article.8. 1AUB

## IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sous réserve des éventuels principes d'ordonnancement et de composition urbaine définis aux OAP du PLU (pièce n°5-1), l'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans un cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne doivent pas gêner son bon fonctionnement.

## Article.9. 1AUB

## EMPRISE AU SOL

### 9.1. Généralités :

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non,
- les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

### 9.2 - Règle générale :

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,30.

## Article.10. 1AUB

## HAUTEUR MAXIMALE

### 10.1. Généralités

La hauteur des constructions est mesurée en tout point le plus haut de la construction jusqu'au terrain naturel

<sup>39</sup> On se référera au schéma illustrant les murs de soutènement des terres, figurant en annexe

<sup>40</sup> On se référera au schéma illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

ou existant situé à l'aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDCS) est introduite, et doit être justifiée au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

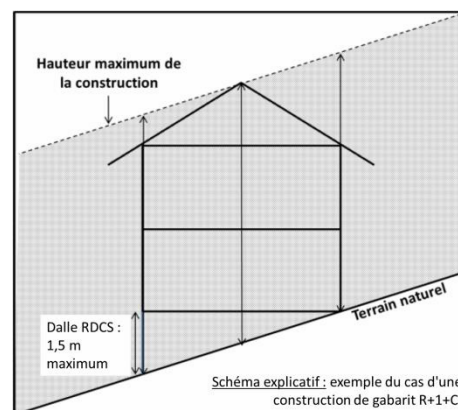
## 10.2. Règles générales

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

Sous réserve des éventuels principes d'épannelage et de composition urbaine définis aux OAP du PLU (pièce n°5-1), le gabarit et la hauteur des constructions, y compris les combles (C) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doivent pas excéder :

- **dans le secteur 1AUB-oap4** : de RDC + 1 niveau + C ou ATT, et 9,5 m, à RDC + 2 niveaux + C ou ATT, et 15 m.
- **dans le secteur 1AUB-oap6** : de RDC ou RDCS + 1 niveau + C, et 9,5 m, à RDC ou RDCS + 2 niveaux + C et 14 m avec activités en RDC ou 13 m sans activités en RDC.



### Cas particuliers :

Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal ne doivent pas dépasser une hauteur de 3,5 m au point le plus haut (faîtage) ou une hauteur de 2.70 m en cas de toiture terrasse.

## Article.11. 1AUB

## ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1. Généralités

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Toute opération doit prendre en compte les dispositions particulières concernant l'architecture et l'aménagement des abords des constructions et installations définies aux OAP du PLU (pièces n°5-1 et 5-2).

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

### 11.2. Implantation et volume :

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

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, cette clôture doit être obligatoirement constituée de grille ou grillage, et la hauteur de l'ensemble (mur + clôture) ne doit pas excéder 1,60 m.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

En cas de construction avec attique, lorsque le nombre maximum de niveaux autorisés dans la zone est atteint par ladite construction :

- le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit être au minimum de 1 m, et doit s'appliquer sur l'ensemble des façades de la construction, sauf pour les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction concernée (ascenseur, cage d'escalier...),
- la surface de retrait de ce dernier ne doit pas être inférieure à 40% et dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis dans la mesure où ils contribuent à l'adaptation des constructions à la topographie et à condition que leur hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition relative à la hauteur ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni le cas de leur implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

### 11.3. Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...),

L'utilisation de teintes criardes est interdite. On se référera au nuancier de teintes disponible en Mairie.

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés,

Les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

Les caissons des volets roulants, ainsi que les éléments techniques liés au fonctionnement de la construction (tels que climatiseurs, échangeurs thermiques, compteurs,...) doivent être intégrés dans le plan de la façade concernée.

### 11.4. Aspect des toitures

#### Généralités

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant en cas de toiture à pans être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture.

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Quel que soit le type de toiture, les constructions doivent comporter un débord de toiture :

- pour les toitures à pans, d'une profondeur minimum de 1 m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur

les murs pignons,

- pour les toitures plates ou à faible pente, la profondeur du débord n'est pas réglementée, mais il doit être dominant sur l'ensemble de la toiture concernée.

Pour les constructions annexes la profondeur des débords de toiture n'est pas réglementée.

#### Forme et volume des toitures

La pente des toitures doit être supérieure ou égale :

- **dans le secteur 1AUB-oap4** : à 30%,
- **dans le secteur 1AUB-oap6** : à 50%.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à celle admise dans le secteur considéré,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales.

- **dans le secteur 1AUB-oap4** :
  - les terrasses des attiques ne doivent pas être inférieures à 40% et dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction,
  - les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.
- **dans le secteur 1AUB-oap6** : les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 30% de la projection de la surface totale de la toiture.

#### Matériaux de couverture des toitures

Les toitures à pan doivent être de teinte sombre. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

L'emploi du cuivre, du zinc patiné est autorisé pour les éléments de zinguerie, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

### **11.5. Clôtures**

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux, et faire l'objet d'un traitement homogène à l'échelle de l'opération.

L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des carrefours. En conséquence leur hauteur pourra être réduite.

Les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales et variées, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m.

Les haies mono-végétales et continues en limite du domaine public sont interdites.

Les portails doivent être constitués d'un dispositif à claire-voie ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m.

### **11.6. Enseignes**

Il est rappelé qu'un règlement de publicité s'applique sur le territoire communal, lequel est annexé au PLU (pièce n°4-5 du PLU).

**12.1. Généralités :**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 5 m x 2,50 m.

**12.2. Règle générale :****Concernant le stationnement des véhicules automobiles :**

- il est exigé au minimum pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de :
  - moins de quatre logements : 2 places de stationnement par logement, dont 1 couverte,
  - quatre logements ou plus : 2 places de stationnement par logement dont 1,5 place intégrée dans le volume de la construction,
- dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots : outre les règles ci-dessus, 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots,
- pour toute opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et d'activités, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération,

**4.5. Concernant le stationnement des deux-roues :**

- pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un local spécifique, facile d'accès, correspondant au minimum à 1,5 m<sup>2</sup> par logement,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et d'activités, il doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès, couvert et équipé d'un matériel permettant le cadénassage des deux roues.

**12.3. Modalités d'application**

Tout solde résultant de la division du nombre de logements ou de lots par 4 implique la réalisation d'une place entière de stationnement.

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m. de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

**Article.13. 1AUB ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES****13.1. Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

**13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

Toute opération doit prendre en compte les éventuelles dispositions particulières concernant les espaces verts



et les plantations définies aux OAP du PLU (pièces n°5-1 et 5-2).

Au moins 35% du tènement foncier de toute opération doit être maintenu en espace vert en pleine terre, et ce, hors voirie et stationnement extérieur.

Pour toute opération de plus de 8 logements :

- les espaces collectifs aménagés (espaces verts, aires de jeux, jardin potager ...) doivent être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne doivent pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- la totalité des espaces libres non affectés doit être aménagée en espaces verts et plantés,
- les aires de stationnement de surface doivent être plantées.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager.

L'aménagement des espaces libres ne doit pas modifier la topographie du terrain naturel en bordure des limites des propriétés voisines et sur une largeur de 2 m.

Les marges de recul à respecter de part et d'autre du sommet des berges naturelles des cours d'eau, telles que définies aux articles 6.1AUB et 7.1AUB doivent être maintenus et/ou aménagés en espace vert en pleine terre, et ne pas comporter de clôture susceptible de constituer un obstacle pour la circulation de la petite faune.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article.14. 1AUB COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **SECTION 4 - DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

### **Article.15.1AUB PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

### **Article.16.1AUB INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE 3 : LA ZONE 1AUC, composée du secteur 1AUC-oap6

### ARTICLE LIMINAIRE

**Les zones 1AU** concernent des secteurs à caractère naturel dominant de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.

Elles bénéficient de la présence, en périphérie immédiate, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

**La zone 1AUC** se situe au sein de secteurs homogènes d'habitat individuel dominant sensibles du point de vue du paysage, de par leur situation proche du littoral ou situés sur les coteaux, dont les caractéristiques doivent être préservées.

A l'appui des orientations du PADD, un secteur compose **la zone 1AUC** qui fait l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (oap)** définie dans le PLU (pièce n°5-1), et numérotée au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1) :

- **un secteur 1AUC-oap6** « Chez Geindre » (sous-secteurs S1 et S2 de l'OAP n°6), à vocation dominante d'habitat individuel à individuel groupé.

Ce secteur est soumis à des conditions d'ouverture à l'urbanisation exposées à l'article 2.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article.1. 1AUC OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1.1. Dans l'ensemble de la zone 1AUC :

Les constructions et installations nouvelles à usage d'activité commerciale, artisanale, industrielle et d'entrepôt,

L'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux,

Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,

Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,

Le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes habitées, tels que visés à l'article R. 111-37 du CU, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité, Les activités de camping et de caravanage,

Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, Les constructions et installations agricoles nouvelles,

Les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

##### 1.2. Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2 ci-dessous.

## Article.2. 1AUC OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### 2.1. Dans l'ensemble de la zone 1AUC :

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions et installations à usage d'activité à condition qu'elle ait vocation de bureau ou d'hébergement hôtelier.

Les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à l'échéance du PLU, et limitées à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des constructions annexes.

#### Au titre de l'article L.151-15 du CU :

Pour ~~toutes opérations~~ tous programmes de logements à partir de 6 logements :

- ~~30%~~ 35% minimum des logements et de la surface de plancher créés, doivent être affectés à du logement ~~locatif~~ social en locatif et/ou en accession sociale de type Bail Réel Solidaire (BRS). Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont définis à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. ~~Les logements de type BRS ne pourront pas représenter plus de 10% du nombre total de logements et de la surface de plancher sur un même programme.~~
- Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

La typologie des logements locatifs aidés doit être la suivante :

- pour les opérations de 6 à 29 logements, la part de logements locatifs aidés à réaliser doit être composée d'1/3 de PLAI et 2/3 de PLUS.
- pour les opérations de 30 logements et plus, la part de logements locatifs aidés à réaliser doit être composée de 30% de PLAI, 60% de PLUS et 10% de PLS.

Les piscines et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

### 2.2. Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre, dont la cause des dommages ne concerne pas les phénomènes naturels considérés dans le PPR.

Les travaux d'entretien et de réparation courants des constructions et installations implantées antérieurement à la publication du PPR.

Les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de ligne et de câbles.

L'aménagement des terrains à vocation sportive ou de loisir, sans hébergement et sans construction dépassant 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques sauf drainage des zones hydromorphes.

Sauf aléa torrentiel, les abris légers annexes des bâtiments d'habitation ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve qu'il ne soient pas destinés à l'occupation humaine.

### 2.3. Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'opérations d'aménagement devant porter sur des tranches fonctionnelles.

Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle.

Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde de la zone considérée.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article.3. 1AUC ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1. Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6.UA, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée en limite du domaine public, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants.

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

Les garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Le cas échéant, les accès aux constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce n°5-1).

#### 3.2. Dispositions concernant la voirie

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter une largeur de plateforme<sup>41</sup> inférieure à :

- 5 m pour les opérations de 1 à 5 logements,
- 6,50 m pour les opérations de plus de 5 logements (chaussée de 5 m minimum, trottoir de 1,50 m minimum).  
Un chemin rural peut être inclus dans cette emprise en fonction de la configuration.

Cette règle ne s'applique pas aux rampes d'accès, aux garages, aux cheminements piétons, ni aux chemins ruraux et voies à sens unique où la chaussée peut être réduite à 3,50 m.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

#### Cas particuliers :

Le cas échéant, les dessertes des constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU (pièce n°5-1).

En cas d'existence au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

### Article.4. 1AUC DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

<sup>41</sup> On se réfèrera aux schémas définissant la plateforme, figurant en annexe

#### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction et installation à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public 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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

#### 4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

#### 4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

~~En cas d'extension, de construction ou d'installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :~~

- ~~— leur collecte (gouttière, réseaux);~~
- ~~— leur rétention (citerne ou massif de rétention);~~
- ~~— leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.~~

~~Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :~~

- ~~— dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe;~~
- ~~— dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.~~

~~L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.~~

~~Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.~~

~~Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales.~~

~~En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.~~

~~Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.~~

~~Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'aval vers l'amont.~~

~~Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial des annexes sanitaires (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

##### 4.3.1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

##### 4.3.2. Règle par niveaux de pluie

- **Gestion des pluies courantes :**
    - Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.
    - On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.
  - **Gestion des pluies moyennes à fortes**
    - Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
      - débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)
      - période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)
    - L'infiltration doit être la première solution recherchée.
    - Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
      - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
      - Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.
- Les puits d'infiltration sont interdits pour :
- La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),
  - N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.
- En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :
- Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
  - De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,
  - D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.
- **Gestion des pluies exceptionnelles**
    - Tout nouvel aménagement doit :
      - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement.
      - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.
  - **Prescriptions particulières**
    - Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.

#### 4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### 4.5. Collecte des déchets

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi collectif, d'activités économiques le nécessitant, doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs

d'ordures ménagères et les déchets issus des activités économiques, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

## **Article.5. 1AUC CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées, sauf éventuelles conditions d'ouverture à l'urbanisation définies à l'article 2.

## **Article.6. 1AUC IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **6.1. Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique, et voies piétonnes/cycles.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini<sup>42</sup>.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

La voie privée qui n'est pas ouverte à la circulation publique comporte un dispositif de fermeture de la voie tel qu'un portail ou une borne amovible.

### **6.2. Règles générales**

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), ou d'ordonnancements particuliers à l'OAP du PLU (pièce n°5- 1), les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux emprises publiques et aux voies.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies, à modifier ou à créer, est autorisée dans les cas suivants :

- constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- stationnements souterrains ou semi enterrés, et leurs rampes d'accès, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les constructions annexes, accolées ou non, doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux voies privées.

### **Cas particuliers**

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant vis-à-vis des cours d'eau un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges pour les cas particuliers de l'Aloua, le Laudon, les Champs Fleuris et le Villard, et à adapter en fonction des situations topographiques<sup>43</sup> et du caractère naturel des lieux pour les autres cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

<sup>42</sup> On se référera aux schémas illustrant la prise en compte des éléments de débords, figurant en annexe

<sup>43</sup> On se référera au schéma illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

**Article.7. 1AUC****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****7.1. Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

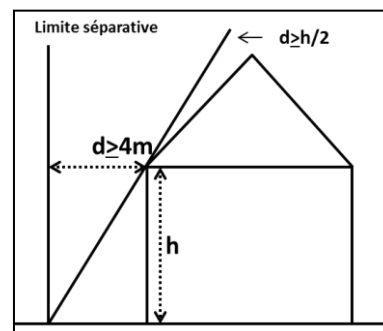
**7.2. Règle générale :**

Le retrait est la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative (cf schéma). Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $d=h/2$ ) avec un minimum de 4 m.

Toutefois, elle pourra être ramenée à 3 m lorsque la construction est de faible hauteur (hauteur du faîtage par rapport au terrain naturel  $\leq 6$  m).

Les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains ou semi enterrés et leurs rampes d'accès,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,
- murs de soutènement des terres sur une longueur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public<sup>44</sup>, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.



Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal dont la hauteur maximale est fixée à l'article 10 ci-après, doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul minimum de 1 m.

Les bassins des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

**Cas particuliers**

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant vis-à-vis des cours d'eau un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges pour les cas particuliers de l'Aloua, le Laudon, les Champs Fleuris et le Villard, et à adapter en fonction des situations topographiques<sup>45</sup> et du caractère naturel des lieux pour les autres cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

**Article.8. 1AUC****IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sous réserve des éventuels principes d'ordonnancement et de composition urbaine définis aux OAP du PLU (pièce n°5-1), l'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans un cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne doivent pas gêner son bon fonctionnement.

**Article.9. 1AUC****EMPRISE AU SOL****9.1. Généralités :**

<sup>44</sup> On se référera au schéma illustrant les murs de soutènement des terres, figurant en annexe

<sup>45</sup> On se référera au schéma illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe



Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non,
- les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

## 9.2 - Règle générale :

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,20.

## Article.10. 1AUC

## HAUTEUR MAXIMALE

### 10.1. Généralités

La hauteur des constructions est mesurée en tout point le plus haut de la construction jusqu'au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDCS) est introduite, et doit être justifiée au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

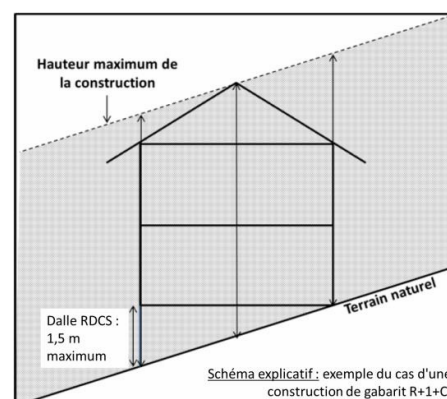
- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

### 10.2. Règles générales

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

Sous réserve des éventuels principes d'épannelage et de composition urbaine définis aux OAP du PLU (pièce n°5-1), le gabarit et la hauteur des constructions, y compris les combles (C) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doivent pas excéder RDC ou RDCS + 1 niveau + C, et 8,5 m.



### Cas particuliers :

Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal ne doivent pas dépasser une hauteur de 3,5 m au point le plus haut (faîtage) ou une hauteur de 2.70 m en cas de toiture terrasse.

## Article.11. 1AUC

## ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1. Généralités

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des

constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Toute opération doit prendre en compte les dispositions particulières concernant l'architecture et l'aménagement des abords des constructions et installations définies aux OAP du PLU (pièces n°5-1 et 5-2).

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

## **11.2. Implantation et volume :**

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

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, cette clôture doit être obligatoirement constituée de grille ou grillage, et la hauteur de l'ensemble (mur + clôture) ne doit pas excéder 1,60 m.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis dans la mesure où ils contribuent à l'adaptation des constructions à la topographie et à condition que leur hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition relative à la hauteur ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni le cas de leur implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

## **11.3. Aspect des façades**

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...),

L'utilisation de teintes criardes est interdite. On se référera au nuancier de teintes disponible en Mairie.

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés,

Les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

Les caissons des volets roulants, ainsi que les éléments techniques liés au fonctionnement de la construction (tels que climatiseurs, échangeurs thermiques, compteurs,...) doivent être intégrés dans le plan de la façade concernée.

## **11.4. Aspect des toitures**

### Généralités

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant en cas de toiture à pans être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture.

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les constructions doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 1 m, ces derniers

peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons. Pour les constructions annexes la profondeur des débords de toiture n'est pas réglementée.

#### Forme et volume des toitures

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas de constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales,

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 30% de la projection de la surface totale de la toiture.

#### Matériaux de couverture des toitures

Les toitures à pan doivent être de teinte sombre. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

L'emploi du cuivre, du zinc patiné est autorisé pour les éléments de zinguerie, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

### **11.5. Clôtures**

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux, et faire l'objet d'un traitement homogène à l'échelle de l'opération.

L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des carrefours. En conséquence leur hauteur pourra être réduite.

Les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales et variées, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m.

Les haies mono-végétales et continues en limite du domaine public sont interdites.

Les portails doivent être constitués d'un dispositif à claire-voie ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m.

### **11.6. Enseignes**

Il est rappelé qu'un règlement de publicité s'applique sur le territoire communal, lequel est annexé au PLU (pièce n°4-5 du PLU).

## **Article.12. 1AUC**

## **STATIONNEMENT**

### **12.1. Généralités :**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 5 m x 2,50 m.

### **12.2. Règle générale :**

#### **Concernant le stationnement des véhicules automobiles :**

- il est exigé au minimum pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de :
  - moins de quatre logements : 2 places de stationnement par logement, dont 1 couverte,
  - quatre logements ou plus : 2 places de stationnement par logement dont 1,5 place intégrée dans le volume de la construction,
- dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots : outre les règles ci-dessus, 1 place visiteur

minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots,

- pour toute opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et d'activités, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération,

#### **Concernant le stationnement des deux-roues :**

- pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un local spécifique, facile d'accès, correspondant au minimum à 1,5 m<sup>2</sup> par logement,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et d'activités, il doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès, couvert et équipé d'un matériel permettant le cadénassage des deux roues.

### **12.3. Modalités d'application**

Tout solde résultant de la division du nombre de logements ou de lots par 4 implique la réalisation d'une place entière de stationnement.

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m. de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

## **Article.13. 1AUC ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1. Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

### **13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

Toute opération doit prendre en compte les éventuelles dispositions particulières concernant les espaces verts et les plantations définies à l'OAP du PLU (pièces n°5-1 et 5-2).

Au moins 55% du tènement foncier de toute opération doit être maintenu en espace vert en pleine terre, et ce, hors voirie et stationnement extérieur.

Pour toute opération de plus de 8 logements :

- les espaces collectifs aménagés (espaces verts, aires de jeux, jardin potager ...) doivent être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne doivent pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- la totalité des espaces libres non affectés doit être aménagée en espaces verts et plantés,
- les aires de stationnement de surface doivent être plantées.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés. Les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager.

L'aménagement des espaces libres ne doit pas modifier la topographie du terrain naturel en bordure des limites des propriétés voisines et sur une largeur de 2 m.

Les marges de recul à respecter de part et d'autre du sommet des berges naturelles des cours d'eau, telles que définies aux articles 6.1AUB et 7.1AUB doivent être maintenus et/ou aménagés en espace vert en pleine terre, et ne pas comporter de clôture susceptible de constituer un obstacle pour la circulation de la petite faune.

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article.14. 1AUC COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **SECTION 4 - DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

#### **Article.15.1AUC PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

#### **Article.16.1AUC INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE 4 : LA ZONE 1AUX - oap5

## ARTICLE LIMINAIRE

**La zone 1AUX-oap5** dénommée « Les Chapelles » concerne un secteur à caractère naturel dominant de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.

Elle bénéficie de la présence, en périphérie immédiate, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

**La zone 1AUX-oap5**, à l'appui des orientations du PADD, fait l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (oap)** définie dans le PLU (pièce n°5-1), et numérotée au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1).

Elle est réservée au développement des activités artisanales, industrielles, et de bureaux dans le secteur des Chapelles. Les occupations et utilisations du sol admises seront celles relevant de cette vocation spécifique, en excluant les constructions à usage d'habitation (hormis certaines exceptions).

Ce secteur est soumis à des conditions d'ouverture à l'urbanisation exposées à l'article 2.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## Article.1.1AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après sont interdites.

## Article.2.1AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

## 2.1. Dans la zone 1AUX :

Les constructions et installations à condition qu'elles soient à usage d'industrie, d'artisanat, et de bureau.

Les entrepôts, dans la mesure où ils sont liés à une activité artisanale présente dans la zone. Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :

- elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des activités autorisées dans la zone ou le secteur considéré (direction, gardiennage, ...),
- elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité, et leur surface de plancher ne dépasse pas 90 m<sup>2</sup>.

Les aménagements, les constructions et installations à condition qu'ils aient usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction ou d'accompagnement de ces équipements.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## 2.2. Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'opérations d'aménagement devant porter sur des tranches fonctionnelles.

Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle.

Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde de la zone considérée.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article.3. 1AUX

### ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1 - Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6.UX, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée en limite du domaine public, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants.

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

Les aires de stationnement doivent être disposées dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

Le cas échéant, les accès aux constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce n°5-1).

#### 3.2. Dispositions concernant la voirie

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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.

La largeur de plateforme <sup>46</sup> des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique, sera définie en fonction de l'importance de l'opération projetée ou des caractéristiques du projet considéré.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

#### Cas particuliers :

Le cas échéant, les dessertes des constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU (pièce n°5-1).

<sup>46</sup> On se référera aux schémas définissant la plateforme, figurant en annexe

En cas d'existence au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

## Article.4. 1AUX

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction et installation à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public 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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

### 4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

### 4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

~~En cas d'extension, de construction ou d'installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :~~

- ~~— leur collecte (gouttière, réseaux),~~
- ~~— leur rétention (citerne ou massif de rétention),~~
- ~~— leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.~~

~~Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :~~

- ~~— dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,~~
- ~~— dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.~~

~~L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.~~

~~Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.~~

~~Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales.~~

~~En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.~~

~~Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.~~

~~Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.~~

~~Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~



Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial des annexes sanitaires (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

#### 4.3.1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

#### 4.3.2. Règle par niveaux de pluie

##### - **Gestion des pluies courantes :**

- Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.
- On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

##### - **Gestion des pluies moyennes à fortes**

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
  - débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)
  - période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
  - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
  - Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Les puits d'infiltration sont interdits pour :

- La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),
- N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.

En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :

- Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
- De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,
- D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

##### - **Gestion des pluies exceptionnelles**

- Tout nouvel aménagement doit :
  - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement.
  - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

##### - **Prescriptions particulières**

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.

## 4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### 4.5. Collecte des déchets

Toute opération le nécessitant doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères ou issus des activités économiques, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

### Article.5. 1AUX

### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées, sauf éventuelles conditions d'ouverture à l'urbanisation définies à l'article 2.

### Article.6. 1AUX IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

#### 6.1 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique, et voies piétonnes/cycles.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini<sup>47</sup>.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

La voie privée qui n'est pas ouverte à la circulation publique comporte un dispositif de fermeture de la voie tel qu'un portail ou une borne amovible.

#### 6.2. Règle générale

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), ou d'ordonnancements particuliers à l'OAP du PLU (pièce n°5- 1), les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux emprises publiques et aux voies.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies, à modifier ou à créer, est autorisée dans les cas suivants :

- constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- stationnements souterrains ou semi enterrés, et leurs rampes d'accès, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

### Article.7. 1AUX IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### 7.1. Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation

<sup>47</sup> On se référera aux schémas illustrant la prise en compte des éléments de débords, figurant en annexe

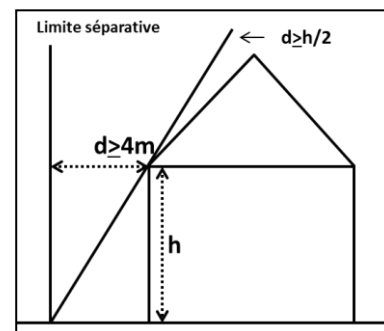
en limite de propriété voisine.

## 7.2. Règle générale :

Le retrait est la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative (cf schéma). Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $d=h/2$ ) avec un minimum de 4 m.

Les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains ou semi enterrés et leurs rampes d'accès,
- murs de soutènement des terres sur une longueur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public<sup>48</sup>, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.



Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal dont la hauteur maximale est fixée à l'article 10 ci-après, doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul minimum de 1 m.

## Article.8. 1AUX IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sous réserves des éventuelles dispositions fixées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur concerné, l'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans un cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive", qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement.

## Article.9. 1AUX EMPRISE AU SOL

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les stationnements partiellement enterrés, dont la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, est inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel ou existant,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

## 9.2. Règle générale

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,60.

## Article.10. 1AUX HAUTEUR MAXIMALE

### 10.1 - Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point le plus haut de la construction jusqu'au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

<sup>48</sup> On se référera au schéma illustrant les murs de soutènement des terres, figurant en annexe

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

## 10.2 - Règles générales :

Sous réserve des éventuels principes d'épannelage et de composition urbaine définis aux OAP du PLU (pièce n°5-1), la hauteur des constructions, telles que définies ci-dessus, ne doit pas dépasser : 10 m.

Des hauteurs supérieures à celles définies ci-avant pourront être admises :

- dans le cas d'un traitement particulier de toiture, dûment justifié par des impératifs techniques ou de fonctionnement ;
- ou dans le cas de contraintes techniques liées à la nature particulière de l'activité.

Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

### Cas particulier :

Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal ne doivent pas dépasser une hauteur de 3,5 m au point le plus haut (faîtage) ou une hauteur de 2.70 m en cas de toiture terrasse.

## Article.11. 1AUX

## ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1. Généralités

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Toute opération doit prendre en compte les dispositions particulières concernant l'architecture et l'aménagement des abords des constructions et installations définies à l'OAP du PLU (pièces n°5-1 et 5-2).

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

### 11.2. Implantation et volume

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

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, cette clôture doit être obligatoirement constituée de grille ou grillage, et la hauteur de l'ensemble (mur + clôture) ne doit pas excéder 1,60 m.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

### 11.3. Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes

matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Les matériaux de façades (enduits, parements, bardages,...) doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les teintes naturelles bois pourront être utilisées pour les bardages et panneaux d'aspect bois.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Tous les ouvrages techniques visibles doivent être limités et traités architecturalement, en harmonie avec la volumétrie générale et les façades.

#### **11.4. Toitures**

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les toitures terrasses peuvent être admises en proportion inférieure à 50% par rapport à la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction.

Les toitures plates ou à faible pente peuvent être admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier.

Les matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant sont interdits en toitures.

#### **11.5. Clôtures**

Les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales et variées, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,6 m.

Lorsque les clôtures des constructions voisines constituent un ensemble homogène de qualité, le type de clôture pourra être imposé.

#### **11.6. Enseignes**

Il est rappelé qu'un règlement de publicité s'applique sur le territoire communal, lequel est annexé au PLU (pièce n°4-5 du PLU).

## **Article.12. 1AUX**

## **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 5 m x 2,50 m.

## **Article.13. 1AUX ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1. - Espaces Boisés Classés**

Sans objet.

### **13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être réalisées en matériaux perméable et plantées, à raison d'un arbre pour 4 emplacements

Les espaces non affectés à la construction ou au stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de surface engazonnée.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue

paysager.

Les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté. Les haies séparatives mono végétales, à feuillages persistants, sont interdites.

Les marges de recul à respecter de part et d'autre du sommet des berges naturelles des cours d'eau, telles que définies aux articles 6.1AUX et 7.1AUX doivent être maintenus et/ou aménagés en espace vert en pleine terre, et ne pas comporter de clôture susceptible de constituer un obstacle pour la circulation de la petite faune.

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article.14. 1AUX**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **SECTION 4 - DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

#### **Article.15.1AUX**

#### **PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

#### **Article.16.1AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

**TITRE III :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"**

## CHAPITRE 1 : LA ZONE A dont le secteur Ao et le STECAL N°1

### ARTICLE LIMINAIRE

**La zone A** concerne les espaces de la commune à vocation dominante agricole.

Les constructions nécessaires à l'activité agricole pourront être autorisées dans cette zone, à la condition que leur implantation soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'entreprise agricole.

**Au sein de la zone A**, des secteurs se distinguent par certaines vocations, caractéristiques ou des règles particulières, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **un secteur Ao**, correspondant à des secteurs agricoles dits « ordinaires », ne présentant pas de caractère stratégique pour l'activité agricole au sens du SCOT du bassin annécien, et qui en outre sont situés en enclave au sein de l'espace urbanisé. Compte tenu de leur proximité de l'urbanisation et de leur enclavement, les installations agricoles légères y sont les seules autorisées.
- **un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :**
  - **STECAL N°1** : à vocation de gestion et de développement d'un équipement public et d'intérêt collectif existant au lieudit Chez Fernet,

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article.1.A

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et les utilisations qui ne figurent pas à l'article 2 ci-dessous sont interdites.

Au titre de l'article L146-4, III du Code de l'urbanisme : "En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables (...)".

#### Article.2.A OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1. Dans la zone A, le secteur Ao, pour les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL et les BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

L'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et d'assurer une bonne intégration dans le site.



L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 20% de la SDP de la construction existante, sans que cette extension n'excède 40 m<sup>2</sup> de SDP (et/ou d'emprise au sol), et sous réserves :

- qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les travaux à réaliser sur une construction existante qui n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, sont autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les coupes, abattages d'arbres et défrichements à condition qu'ils ne soient pas situés dans les **ESPACES BOISES CLASSES**.

Les clôtures, sous réserve des dispositions des articles 11.A et 13.A.

Tout projet de démolition d'une construction reconnue en tant que **BATIMENT D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU.

## 2.2. Dans la zone A :

Les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, sous réserve d'une localisation adaptée au site.

Les constructions à usage de local de surveillance nécessaires et liées au fonctionnement des exploitations professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :

- que soit justifiée la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
- que chaque local n'excède pas 40 m<sup>2</sup> de SDP, soit intégré ou accolé aux bâtiments de l'exploitation préexistante (ce local de surveillance ne pouvant être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation sont préexistants),
- que ne soit édifié qu'un seul bâtiment à usage de local de surveillance par exploitation (en cas de plusieurs locaux, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment) ou que les locaux soient aménagés sous forme de réhabilitation ou de réaffectation de constructions existantes,
- que le nombre de ces locaux de surveillance soit en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation, et que la surface cumulée des locaux de surveillance ne dépasse pas 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitation.

Les constructions et installations nécessaires à l'élevage "hors sol", à condition d'être implantées à plus de 150 m des zones urbaines ou à urbaniser, et d'une localisation adaptée au site.

Les serres et tunnels, à condition qu'ils soient réalisés avec une structure démontable, et qu'ils ne créent pas de nuisance effective ni au voisinage, ni à l'aspect paysager du secteur.

Les abris à chevaux, à condition qu'ils soient liés à une activité agricole professionnelle ou d'enseignement public, qu'ils ne dépassent pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et qu'ils conservent un côté ouvert, avec un abri autorisé par hectare de terrain.

Le camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, à condition d'être situé à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation, et que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à l'exercice des activités agricoles.

Les constructions et installations annexes touristiques (en particulier les chambres d'hôtes, les fermes auberges) et les points de vente de productions des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone, à condition d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, ou accolé à l'un de ces bâtiments et dans ce dernier cas sous réserve de ne pas dépasser 20% de la SDP de ce bâtiment, et à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.

### 2.3. Dans le secteur Ao :

Les installations légères nécessaires à l'activité agricole, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire (retenue d'eau, stockage temporaire...).

### 2.4. Pour les BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION :

Le changement de destination sous réserve :

- qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que le tènement foncier bénéficie d'une desserte par les réseaux et la voirie adaptée à sa nouvelle destination.

Le changement de destination est soumis 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.

### 2.5. Dans les SECTEURS D'INTERET PAYSAGER et les CONTINUITES ECOLOGIQUES :

Les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole (retenue d'eau, stockage temporaire...) et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire, et qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune.

L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 15% de la SDP de la construction existante, sans que cette extension n'excède 20 m<sup>2</sup> de SDP (et/ou d'emprise au sol), et sous réserves :

- qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site,
- que la destination projetée soit habitation, hébergement hôtelier (de type gîte), bureaux, artisanat, exploitation agricole ou forestière ou service public ou d'intérêt collectif.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial ou paysager doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

#### Pour les bâtiments agricoles en zone A :

- l'adaptation, la réfection, ainsi que l'extension limitée des constructions et installations existantes, dans la mesure où l'extension est limitée à 15% de la SDP existante à échéance du PLU,
- les locaux de surveillance, sous réserve qu'ils soient aménagés sous forme de réhabilitation ou de réaffectation de constructions existantes, et n'excèdent pas 40 m<sup>2</sup> de SDP.

#### Dans le STECAL N°1 :

- l'adaptation, la réfection, ainsi que l'extension limitée des constructions et installations existantes, sous réserve que cette extension soit nécessaire au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif, soit limitée à 20% de l'emprise au sol des constructions et installations existantes, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU. Dans tous les cas, les dispositions seront prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou des milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

### 2.6. Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre, dont la cause des dommages ne concerne pas les phénomènes naturels considérés dans le PPR.

Les travaux d'entretien et de réparation courants des constructions et installations implantées antérieurement à la publication du PPR.

Les clôtures liées à l'utilisation agricoles.

Sauf aléa torrentiel, les abris légers directement liées à l'exploitation agricole, forestière et piscicole, sans stockage de produits polluants, ni de matériaux susceptibles de créer un sur-aléa, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine et qu'ils ne soient pas des ouvrages structurants pour l'exploitation.

Les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de ligne et de câbles.

Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques sauf drainage des zones hydromorphes.

Sauf aléa torrentiel, les abris légers annexes des bâtiments d'habitation ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve qu'il ne soient pas destinés à l'occupation humaine.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article.3.A

### ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1. Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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.

Lorsque le terrain riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6.A, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### 3.2. Dispositions concernant la voirie :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

### Article.4.A

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction et installation à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public 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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau, non conforme aux normes de salubrité publique peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

#### 4.2. Assainissement des eaux usées :

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente sa création dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU, toute construction ou installation génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public au moment de la création de ce dernier.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

### 4.3. Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

~~En cas d'extension, de Toute construction ou d'installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :~~

- ~~— leur collecte (gouttière, réseaux),~~
- ~~— leur rétention (citerne ou massif de rétention),~~
- ~~— leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.~~

~~Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :~~

- ~~— dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,~~
- ~~— dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.~~

~~L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement~~

~~Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.~~

~~En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.~~

~~Pour les constructions existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.~~

~~Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.~~

~~Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial des annexes sanitaires (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

#### 4.3.1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

#### 4.3.2. Règle par niveaux de pluie

##### - **Gestion des pluies courantes :**

- Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.
- On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

##### - **Gestion des pluies moyennes à fortes**

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
  - débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)
  - période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
  - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
  - Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Les puits d'infiltration sont interdits pour :

- La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),
- N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.

En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :

- Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
- De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,
- D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

#### - **Gestion des pluies exceptionnelles**

- Tout nouvel aménagement doit :
  - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en oeuvre et provoqueront leur débordement.
  - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

#### - **Prescriptions particulières**

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.

#### **4.4. Électricité, téléphone et télédistribution**

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électrique de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### **4.5. Collecte des déchets**

Toute opération le nécessitant doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères ou issus des activités économiques, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

### **Article.5.A CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

## Article.6.A IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

### 6.1 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique, et voies piétonnes/cycles.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini<sup>49</sup>.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

La voie privée qui n'est pas ouverte à la circulation publique comporte un dispositif de fermeture de la voie tel qu'un portail ou une borne amovible.

### 6.2 - Règles générales

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux emprises publiques et aux voies.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies, à modifier ou à créer, est autorisée dans les cas suivants :

- **réhabilitation ou extension d'un BATIMENT D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

#### Cas particuliers

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum :

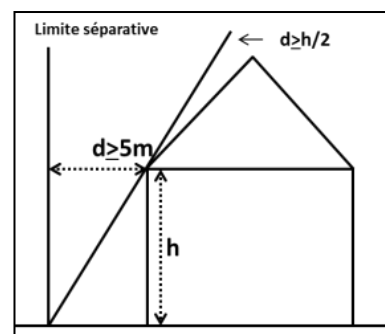
- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 1508,
- de 18m par rapport à l'axe des autres RD.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant vis-à-vis des cours d'eau un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges pour les cas particuliers de l'Aloua, le Laudon, les Champs Fleuris, le Villard et le Doucet, et à adapter en fonction des situations topographiques<sup>50</sup> et du caractère naturel des lieux pour les autres cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

## Article.7.A IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1. Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.



<sup>49</sup> On se référera aux schémas illustrant la prise en compte des éléments de débords, figurant en annexe

<sup>50</sup> On se référera au schéma illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

## 7.2. Règle générale

Le retrait est la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative (cf schéma). Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $d=h/2$ ) avec un minimum de 5 m.

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune,
- **pour les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, dans le cas d'extension des constructions existantes mitoyennes.

Lorsqu'elles sont autorisées, les constructions annexes non accolées au bâtiment principal dont la hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage et 2,5 m à l'égout de toiture, doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul minimum de 1 m.

### Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant vis-à-vis des cours d'eau un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges pour les cas particuliers de l'Aloua, le Laudon, les Champs Fleuris, le Villard et le Doucet, et à adapter en fonction des situations topographiques<sup>51</sup> et du caractère naturel des lieux pour les autres cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

## Article.8.A

## IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans un cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne doivent pas gêner son bon fonctionnement.

## Article.9.A

## EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations n'est pas réglementé.

## Article.10.A

## HAUTEUR MAXIMALE

### 10.1. Généralités

La hauteur des constructions est mesurée en tout point le plus haut de la construction jusqu'au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDSCS) est introduite, et doit être justifiée au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

<sup>51</sup> On se réfèrera au schéma illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

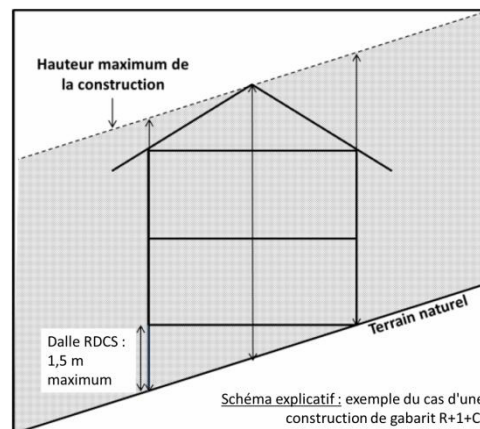
## 10.2 - Règle générale :

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

Le gabarit et la hauteur des constructions, y compris les combles (C) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doit pas excéder :

- pour les bâtiments agricoles professionnels : 12,5 m, ou peut s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
- pour toute construction neuve à usage de local de surveillance accolée aux bâtiments agricoles professionnels : RDC ou RDCS + 1 niveau +C et 8,5 m,
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à usage d'habitation existante :
  - **dans la zone A** : RDC ou RDCS + 1 niveau +C et 8,5 m, ou peut s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
  - **dans les SECTEURS D'INTERET PAYSAGER** : doivent respecter la volumétrie de la construction existante.
- pour les **BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, doivent respecter volumétrie de la construction, sauf en cas de réfection de toiture pour laquelle une légère adaptation de la hauteur peut être autorisée.
- **dans le STECAL N°1** : doivent respecter la volumétrie de la construction existante, sauf en cas de réfection de toiture pour laquelle une légère adaptation de la hauteur est acceptée.



## Article.11.A

## ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1. Généralités

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

**Pour les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, y compris pour les constructions annexes existantes :**

- pour toute réhabilitation, extension ou reconstruction après démolition d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction ou du bâti traditionnel environnant, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois, d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

### 11.2. Implantation et volume

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

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modifications importantes des pentes de celui-ci.



### 11.3. Aspect des façades

**Dans la zone A** : les règles applicables sont celles de l'article 11.3 de la zone UC :

- pour les constructions à usage de local de surveillance accolées aux bâtiments professionnels,
- pour les constructions à usage d'habitation existantes.

### 11.4. Toitures

**Dans la zone A**, les règles applicables sont celles de l'article 11.4 de la zone UC :

- pour les constructions à usage de local de surveillance accolées aux bâtiments professionnels,
- pour les constructions à usage d'habitation existantes.

### 11.5. Clôtures

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles.

Elles doivent être composées de grilles, grillages permettant le passage de la petite faune et doublées ou non de haies vives d'essences locales et variées, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours. En conséquence leur hauteur pourra être réduite.

Uniquement pour toute réhabilitation ou extension d'un **BATIMENT D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** :

- les murs en pierre ou en parement pierre, d'une hauteur maximale de 1,60 m sont autorisés et pourront être imposés en fonction du caractère des lieux, des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée,
- les murs et murets en pierre existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

### 11.6. Enseignes

Il est rappelé qu'un règlement de publicité s'applique sur le territoire communal, lequel est annexé au PLU (pièce n°4-5 du PLU).

## Article.12.A

## STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 5 m x 2,50 m.

## Article.13.A

## ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

### 13.1 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

### 13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Toute opération doit prendre en compte les éventuelles dispositions particulières concernant les espaces verts et les plantations définies à l'OAP du PLU (pièce n°5-2), notamment en ce qui concerne la **TRAME VEGETALE**.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère rural et naturel des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont demandés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager.

Les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

Doivent être maintenus et/ou aménagés en espace vert de pleine terre, et ne pas comporter de clôture susceptible de constituer un obstacle pour la circulation de la petite faune :

- les marges de recul à respecter de part et d'autre du sommet des berges naturelles des cours d'eau, telles que définies aux articles 6.A et 7.A,
- **les CONTINUITES ECOLOGIQUES.**

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article.14.A**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

#### **Article.15.A**

#### **PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

#### **Article.16.A      INFRASTRUCTURES      ET      RESEAUX      DE      COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

**TITRE IV :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"**

## CHAPITRE 1 - LA ZONE N

### dont les secteurs Ntc, Ne, Nn et les STECAL n°2 à 12

#### ARTICLE LIMINAIRE

---

**La zone N** concerne les espaces naturels et forestiers, secteurs de la commune équipés ou non, à protéger pour une ou plusieurs raisons :

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

**Au sein de la zone N**, des secteurs se distinguent par certaines vocations, caractéristiques ou des règles particulières, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **un secteur Ne**, à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif,
- **un secteur Ntc**, à vocation de terrains de camping caravanage
- **un secteur Nn**, à vocation d'activités liées au nautisme,
- **des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :**
  - **STECAL N°2, N°3, N°8, N°9, N°10 et N°11** : à vocation de gestion et de développement de terrains de camping caravanage existants,
  - **STECAL N°4, N°5, N°6 et N°12** : à vocation de gestion et de développement d'équipements publics et d'intérêt collectif existants
  - **STECAL N°7** : à vocation de valorisation d'un centre d'activités et hébergement touristique existant
- **un secteur N-oap7 « Vieille Eglise »**, concerné par un projet de valorisation paysagère des rives du lac, et comprenant les STECAL N°6 et 7.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article.1.N

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et les utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après sont interdites.

Au titre de l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme : "En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables (...)".

### Article.2.N OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1. Dans la zone N et les secteurs Ne, Nbt, Nn, les STECAL N°5, N°12 et pour les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL et les BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard des espaces naturels et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

Les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif, dans la mesure où celles-ci sont liées à la gestion et à la préservation du milieu naturel et forestier, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'impact sur le milieu naturel et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 20% de la SDP de la construction existante, sans que cette extension n'excède 40 m<sup>2</sup> de SDP (et/ou d'emprise au sol), et sous réserves :

- qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, forestière ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les travaux à réaliser sur une construction existante qui n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, sont autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels.

Les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait

préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.

L'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement liées à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'impact sur le milieu naturel et d'assurer une bonne intégration dans le site.

Les coupes, abattages d'arbres et défrichements à condition qu'ils ne soient pas situés dans les ESPACES BOISES CLASSES.

Les clôtures, sous réserve des dispositions des articles 11.N et 13.N.

Tout projet de démolition d'une construction reconnue en tant que **BATIMENT D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL identifié au titre de l'article L.151-19 du CU** est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU.

## 2.2. Pour les BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION :

Le changement de destination sous réserve :

- qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que le tènement foncier bénéficie d'une desserte par les réseaux et la voirie adaptée à sa nouvelle destination,
- que la destination projetée soit habitation, hébergement hôtelier (de type gîte), bureaux, artisanat, exploitation agricole ou forestière ou service public ou d'intérêt collectif.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

## 2.3. Dans le secteur Ne :

Les travaux et installations légères nécessaires aux aménagements publics à vocation sportive et de loisirs de plein air, et à l'accueil du public.

Sont aussi autorisées les constructions à vocation sportive et de loisirs, et à l'accueil du public sous réserve :

- De constituer le prolongement de construction(s) de même vocation édifiée(s) en secteur UE
- D'être situé sur un terrain artificialisé à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU
- Et d'être implantées en totalité dans une bande de 40m maximum par rapport à la limite du secteur UE limitrophe.

## 2.4. Dans le secteur Ntc :

La gestion et le réaménagement des terrains de camping et de caravanage existants.

Les aménagements légers à usage récréatif et de plein air, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des activités existantes autorisées dans le secteur, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone.

**En outre, dans les STECAL N°2, N°3, N°8, N°9, N°10 et N°11**, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel dominant de la zone :

- le réaménagement et l'extension limitée des installations à usage collectif existantes, ainsi que les constructions et installations techniques, sanitaires et d'accueil (y compris les habitations légères de loisirs), à condition :
  - qu'elles n'excèdent pas 20% de l'emprise au sol des constructions existantes liées au camping à l'échéance du PLU,
  - qu'elles soient liées au fonctionnement des activités existantes autorisées dans le secteur,
- les piscines découvertes, à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des activités existantes autorisées dans le secteur.

## 2.5. Dans le secteur Nn :

Les installations et travaux, sous réserve :

- qu'ils soient destinés aux équipements publics, d'intérêt collectif ou aux activités liées au nautisme,
- qu'ils contribuent à la valorisation paysagère de la rive du lac et préservent son caractère naturel dominant,
- que les installations de stockage des bateaux ne dépassent pas 7m de hauteur.

## 2.6. Dans le STECAL N°5 :

Sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel dominant de la zone :

- l'adaptation la réfection, l'extension limitée des constructions existantes à usage d'équipement public, dans la mesure où l'extension est limitée à 15% de l'emprise au sol des constructions et installations existantes, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
- les travaux et installations légères nécessaires aux aménagements publics à vocation sportive et de loisirs de plein air, et à l'accueil du public.

## 2.7. Dans le STECAL N°12 :

Sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel dominant de la zone :

- l'adaptation la réfection, l'extension limitée des constructions existantes à usage d'équipement public, dans la mesure où l'extension est limitée à 20% de la SDP des constructions et installations existantes, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
- les travaux et installations légères nécessaires aux aménagements publics à vocation sportive et de loisirs de plein air, et à l'accueil du public.

## 2.8. Dans les SECTEURS D'INTERET PAYSAGER ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES :

**En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs et STECAL :**

- les travaux et installations liés à des aménagements légers nécessaires à la gestion, l'entretien, la découverte et la mise en valeur des paysages et des milieux naturels, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère naturel des lieux,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite 15% de la SDP de la construction existante, sans que cette extension n'excède 20 m<sup>2</sup> de SDP (et/ou d'emprise au sol), et sous réserves :
  - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
  - que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, forestière ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial ou paysager doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

**Dans le secteur Ntc :**

- la gestion et le réaménagement des terrains de camping et de caravanage existants,
- les aménagements légers à usage récréatif et de plein air, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des activités existantes autorisées dans le secteur, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation de la vocation naturelle de la zone.

**Dans le secteur N-oap7,** sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, qu'il y

ait préservation du caractère naturel dominant de la zone, et du respect des principes d'aménagement et de valorisation paysagère définis à l'OAP7 :

- l'adaptation, la réfection des constructions et installations existantes, sous réserve qu'elles soient destinées aux équipements publics, d'intérêt collectif ou à l'activité et l'hébergement touristique,
- les travaux et installations légères nécessaires au fonctionnement des équipements et activités autorisés dans le secteur,

**Dans le STECAL N°6 :** l'extension limitée de la construction existante à usage de stockage de bateaux, dans la limite de 90 m<sup>2</sup> de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,

**Dans le STECAL N°7 :** les constructions et installations nouvelles sous réserve :

- qu'elles soient destinées aux équipements publics, d'intérêt collectif ou à l'hébergement touristique,
- sans augmentation de la SDP des trois bâtiments préexistants sur l'ensemble du site de l'hébergement touristique situé **dans le secteur N-oap7** et après démolition de ces derniers.

**Dans le STECAL N°4** sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel dominant de la zone :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, sans augmentation de l'emprise au sol de la construction existante, et dans la mesure où elles sont destinées à améliorer la mise aux normes sanitaires et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- les travaux et installations légères nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

## 2.9. Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

Les travaux et installations liés à des aménagements légers nécessaires à la gestion, l'entretien, la découverte et la mise en valeur des milieux naturels, à condition qu'ils préservent le caractère naturel des lieux, qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sauf ceux susceptibles de modifier de manière significative l'état ou l'aspect des lieux, et/ou porter atteinte aux fonctionnalités écologiques.

**Pour les ZONES HUMIDES** (dont les roselières), les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées, à condition qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide (au sens des articles L.211-1 et R.211-108 du code de l'environnement) et le cas échéant les habitats favorables aux espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement) :

- les travaux d'entretien ou d'exploitation de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
- les clôtures sans soubassement,
- les travaux d'entretien des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
- les travaux d'entretien des équipements existants,
- la réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages,

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial ou paysager doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

## 2.10. Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre, dont la cause des dommages ne concerne pas les phénomènes naturels considérés dans le PPR.

Les travaux d'entretien et de réparation courants des constructions et installations implantées antérieurement à la publication du PPR.

Les clôtures liées à l'utilisation agricoles.



Sauf aléa torrentiel, les abris légers directement liés à l'exploitation agricole, forestière et piscicole, sans stockage de produits polluants, ni de matériaux susceptibles de créer un sur-aléa, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine et qu'ils ne soient pas des ouvrages structurants pour l'exploitation.

Les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de ligne et de câbles.

L'aménagement des terrains à vocation sportive ou de loisir, sans hébergement et sans construction dépassant 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques sauf drainage des zones hydromorphes.

Sauf aléa torrentiel, les abris légers annexes des bâtiments d'habitation ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve qu'il ne soient pas destinés à l'occupation humaine.

#### **2.11. Dans la ZONE D'ALEAS MINIERES :**

Les clôtures, sous réserve des dispositions des articles 11N et 13N.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article.3.N**

### **ACCÈS ET VOIRIE**

#### **3.1. Dispositions concernant les accès :**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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.

Lorsque le terrain riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6.N, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **3.2. Dispositions concernant la voirie :**

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

### **Article.4.N DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **4.1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction et installation à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public 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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau, non conforme aux normes de salubrité publique peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

#### **4.2. Assainissement des eaux usées :**

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente sa création dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU, toute construction ou installation génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public au moment de la création de ce dernier.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

#### 4.3. Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

~~En cas d'extension, de construction ou d'installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :~~

- ~~— leur collecte (gouttière, réseaux),~~
- ~~— leur rétention (citerne ou massif de rétention),~~
- ~~— leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.~~

~~Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :~~

- ~~— dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,~~
- ~~— dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.~~

~~L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement~~

~~Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.~~

~~En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.~~

~~Pour les constructions existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.~~

~~Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.~~

~~Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial des annexes sanitaires (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

##### 4.3.1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

##### 4.3.2. Règle par niveaux de pluie

##### - **Gestion des pluies courantes :**

- Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une

pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.

- On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

#### - **Gestion des pluies moyennes à fortes**

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
  - débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)
  - période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
  - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
  - Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Les puits d'infiltration sont interdits pour :

- La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),
- N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.

En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :

- Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
- De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,
- D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

#### - **Gestion des pluies exceptionnelles**

- Tout nouvel aménagement doit :
  - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en oeuvre et provoqueront leur débordement.
  - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

#### - **Prescriptions particulières**

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.

### **4.4. Électricité, téléphone et télédistribution**

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électrique de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

### **4.5. Collecte des déchets**

Toute opération le nécessitant doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères ou issus des activités économiques, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

**Article.5.N****CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

**Article.6.N IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES****6.1 - Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique, et voies piétonnes/cycles.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini<sup>52</sup>.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

La voie privée qui n'est pas ouverte à la circulation publique comporte un dispositif de fermeture de la voie tel qu'un portail ou une borne amovible.

**6.2 - Règles générales**

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux emprises publiques et aux voies.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies, à modifier ou à créer, est autorisée dans les cas suivants :

- **réhabilitation ou extension d'un BATIMENT D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL,**
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

**Cas particuliers**

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum :

- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 1508,
- de 18m par rapport à l'axe des autres RD.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant vis-à-vis des cours d'eau un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges pour les cas particuliers de l'Aloua, le Laudon, les Champs Fleuris, le Villard et le Doucet, et à adapter en fonction des situations topographiques<sup>53</sup> et du caractère naturel des lieux pour les autres cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

<sup>52</sup> On se référera aux schémas illustrant la prise en compte des éléments de débords, figurant en annexe

<sup>53</sup> On se référera au schéma illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

## Article.7.N

## IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1. Généralités

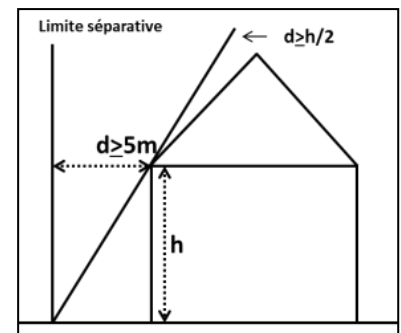
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

### 7.2. Règle générale

Le retrait est la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative (cf schéma). Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $d=h/2$ ) avec un minimum de 5 m.

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune,
- **pour les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, dans le cas d'extension des constructions existantes mitoyennes.



Lorsqu'elles sont autorisées, les constructions annexes non accolées au bâtiment principal dont la hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage et 2,5 m à l'égout de toiture, doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul minimum de 1 m.

Lorsqu'elles sont autorisées, les bassins des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

### Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant vis-à-vis des cours d'eau un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges pour les cas particuliers de l'Aloua, le Laudon, les Champs Fleuris, le Villard et le Doucet, et à adapter en fonction des situations topographiques<sup>54</sup> et du caractère naturel des lieux pour les autres cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

## Article.8.N

## IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf en cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne doivent pas gêner son bon fonctionnement.

<sup>54</sup> On se réfèrera au schéma illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

## Article.9.N

## EMPRISE AU SOL

### 9.1. Généralités :

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les stationnements partiellement enterrés, dont la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, est inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel ou existant,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non,
- les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les piscines extérieures réalisées en accompagnement des constructions autorisées,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

### 9.2 - Règle générale :

Le Coefficient d'Emprise au Sol des installations ne doit pas dépasser :

- **dans le secteur Nn : 0,02.**

## Article.10.N

## HAUTEUR MAXIMALE

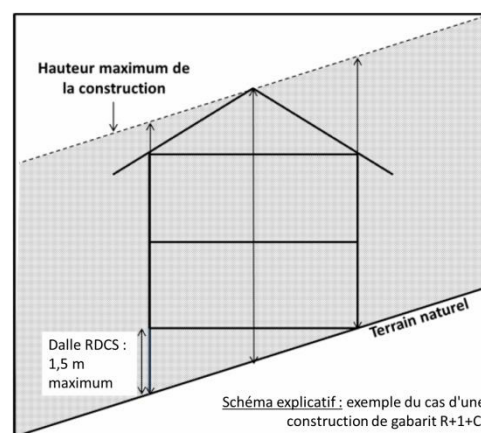
### 10.1. Généralités

La hauteur des constructions est mesurée en tout point le plus haut de la construction jusqu'au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDCS) est introduite, et doit être justifiée au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).



### 10.2 - Règle générale :

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

Le gabarit et la hauteur des constructions, y compris les combles

(C) ou les attiques (ATT) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doit pas excéder :

- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à usage d'habitation existante :
  - **dans la zone N** : RDC ou RDCS + 1 niveau +C et 8,5 m, ou peut s'en tenir à la hauteur de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
  - **dans les SECTEURS D'INTERET PAYSAGER** : doivent s'en tenir à la hauteur de l'existant,

- **pour les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** doivent respecter le gabarit et la hauteur de la construction, sauf en cas de réfection de toiture pour laquelle une légère adaptation de la hauteur est acceptée,
- **dans les STECAL N°5, et N°12** : RDC ou RDCS + 1 niveau + C, et 9 m, ou peut s'en tenir à la hauteur de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
- **dans le STECAL N°2, N°3, N°7, N°8, N°9, N°10 et N°11** : RDC ou RDCS + 1 niveau + C et 8,5 m, ou peut s'en tenir à la hauteur de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
- **dans les STECAL N°4, N°6** : doit s'en tenir à la hauteur de l'existant.

**Dans le reste de la zone N**, la hauteur des constructions et installations autorisées dans la zone n'est pas réglementée, mais doit être adapté à l'usage, et s'intégrer dans l'environnement paysager du secteur.

#### **Cas particulier :**

**Dans le secteur Nn** : la hauteur des installations est limitée à 6 m.

## **Article.11.N**

## **ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.1. Généralités**

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

**Pour les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, y compris pour les constructions annexes existantes :**

- pour toute réhabilitation, extension ou reconstruction après démolition d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction ou du bâti traditionnel environnant, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois, d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

### **11.2. Implantation et volume**

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

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

- **Uniquement dans le STECAL N°6** : l'extension du bâtiment de stockage des bateaux doit respecter les principes d'implantation définis à l'OAP N°7.
- **Uniquement dans le STECAL N°7** : dans le cas de reconstruction après démolition des constructions existantes, leur implantation et leur volume doivent contribuer à une meilleure insertion dans le site, notamment du point de vue des perceptions dans le grand paysage et depuis le lac, et renforcer le caractère naturel de la rive du lac, par un retrait de leur implantation initiale par rapport à la rive, selon les principes définis à l'OAP N°7.

### **11.3. Aspect des façades**

**Dans la zone N :**

- pour les constructions à usage d'habitation existantes, les règles applicables sont celles de l'article 11.3 de la zone UC,

- pour les autres constructions et installations, elles doivent tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans l'environnement naturel existant.

**Dans les STECAL N°2, N°3, N°7, N°8, N°9, N°10 et N°11** : les règles applicables sont celles de l'article 11.3 de la zone UT.

**Dans le secteur Ne et les STECAL N°4, N°5, N°6 et N°12** : les règles applicables sont celles de l'article 11.3 de la zone UE.

#### 11.4. Toitures

**Dans la zone N :**

- pour les constructions à usage d'habitation existantes, les règles applicables sont celles de l'article 11.3 de la zone UC,
- pour les autres constructions et installations, elles doivent tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans l'environnement naturel existant.

**Dans les STECAL N°2, N°3, N°7, N°8, N°9, N°10 et N°11** : les règles applicables sont celles de l'article 11.4 de la zone UT.

**Dans le secteur Ne et les STECAL N°4, N°5, N°6 et N°12** : les règles applicables sont celles de l'article de la zone UE.

#### 11.5. Clôtures

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles.

Elles doivent être composées de grilles, grillages permettant le passage de la petite faune et doublées ou non de haies vives d'essences locales et variées, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours. En conséquence leur hauteur pourra être réduite.

Uniquement pour toute réhabilitation ou extension d'un **BATIMENT D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** :

- les murs en pierre ou en parement pierre, d'une hauteur maximale de 1,60 m sont autorisés et pourront être imposés en fonction du caractère des lieux, des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée,
- les murs et murets en pierre existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

#### 11.6. Enseignes

Il est rappelé qu'un règlement de publicité s'applique sur le territoire communal, lequel est annexé au PLU (pièce n°4-5 du PLU).

### Article.12.N

### STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 5 m x 2,50 m.



## **Article.13.N            ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 - Espaces Boisés Classés :**

Les **ESPACES BOISES CLASSES**, à conserver ou à créer, figurant au règlement graphique du PLU (pièce n°3-2) sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du CU, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (mortier, bitume).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

### **13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

Toute opération doit prendre en compte les éventuelles dispositions particulières concernant les espaces verts et les plantations définies à l'OAP du PLU (pièces n°5-1 et 5-2), notamment en ce qui concerne la **TRAME VEGETALE**.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère rural et naturel des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont demandés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager.

Les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

Doivent être maintenus et/ou aménagés en espace vert de pleine terre, et ne pas comporter de clôture susceptible de constituer un obstacle pour la circulation de la petite faune :

- les marges de recul à respecter de part et d'autre du sommet des berges naturelles des cours d'eau, telles que définies aux articles 6.N et 7.N,
- les **CONTINUITES ECOLOGIQUES**.

**Dans le secteur N-oap7, y compris les STECAL N°6 et N°7** : les aménagements des espaces verts et paysagers doivent respecter les principes définis à l'OAP7.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article.14.N            COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

### **Article.15.N            PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

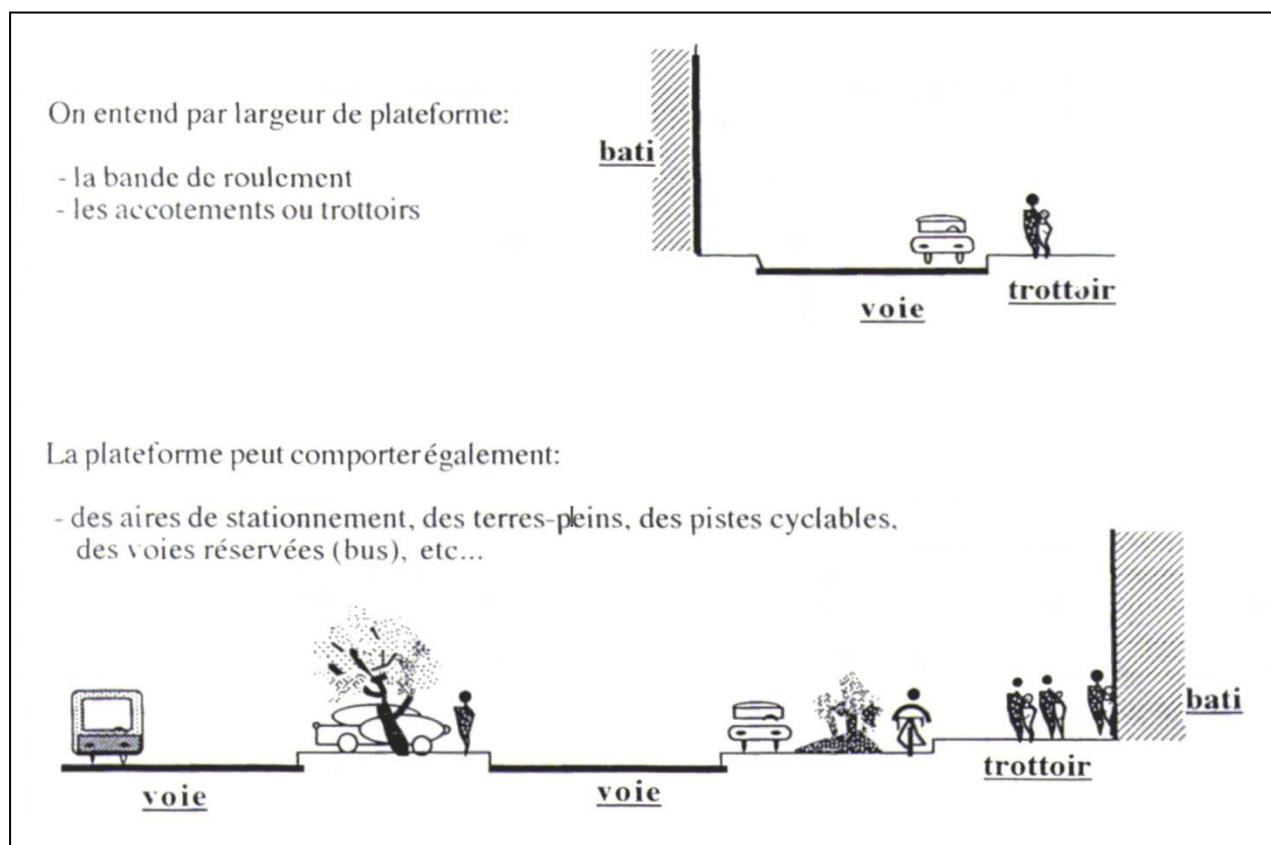
Non réglementé.

### **Article.16.N            INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

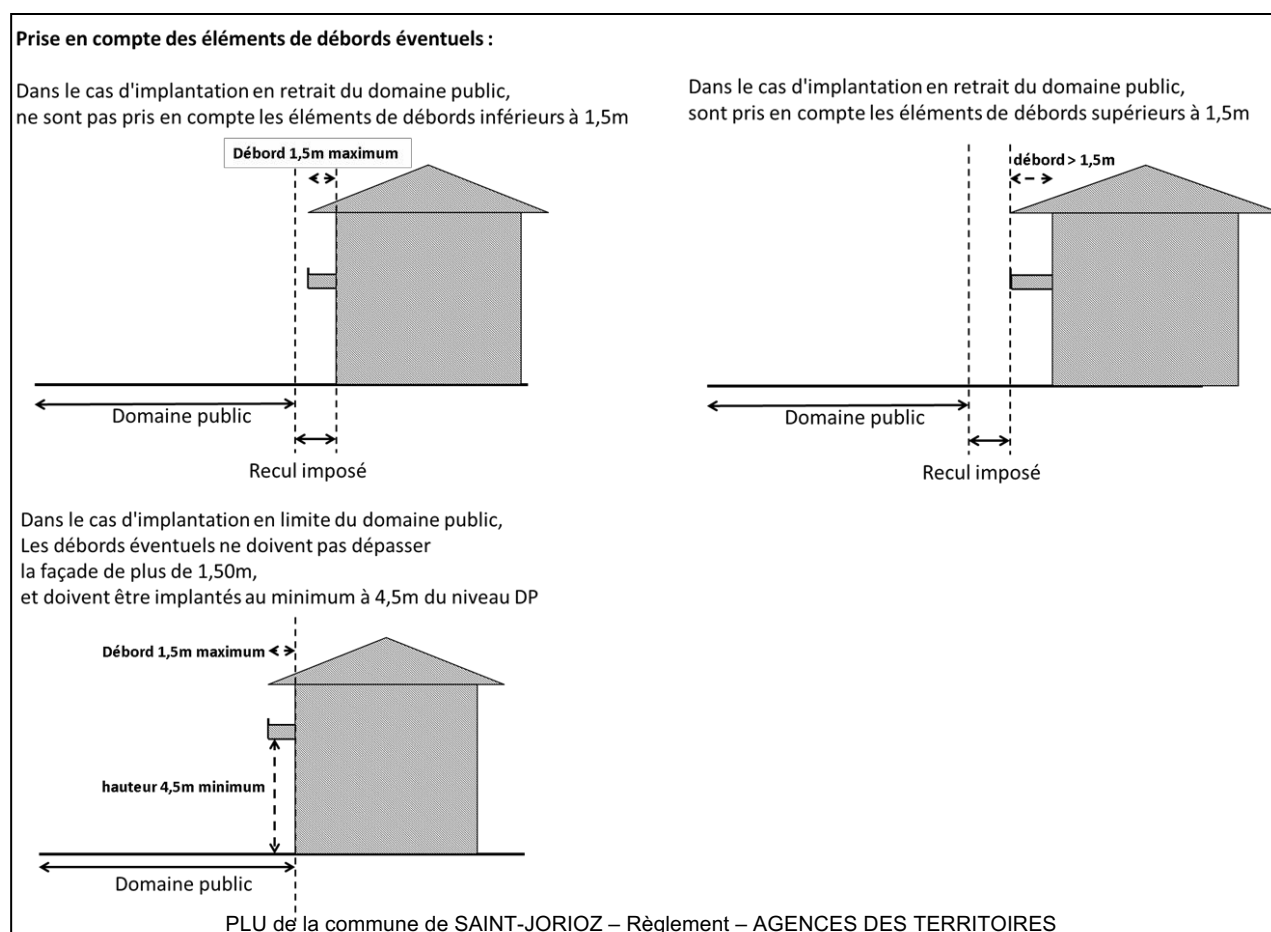
Non réglementé.

**ANNEXES**

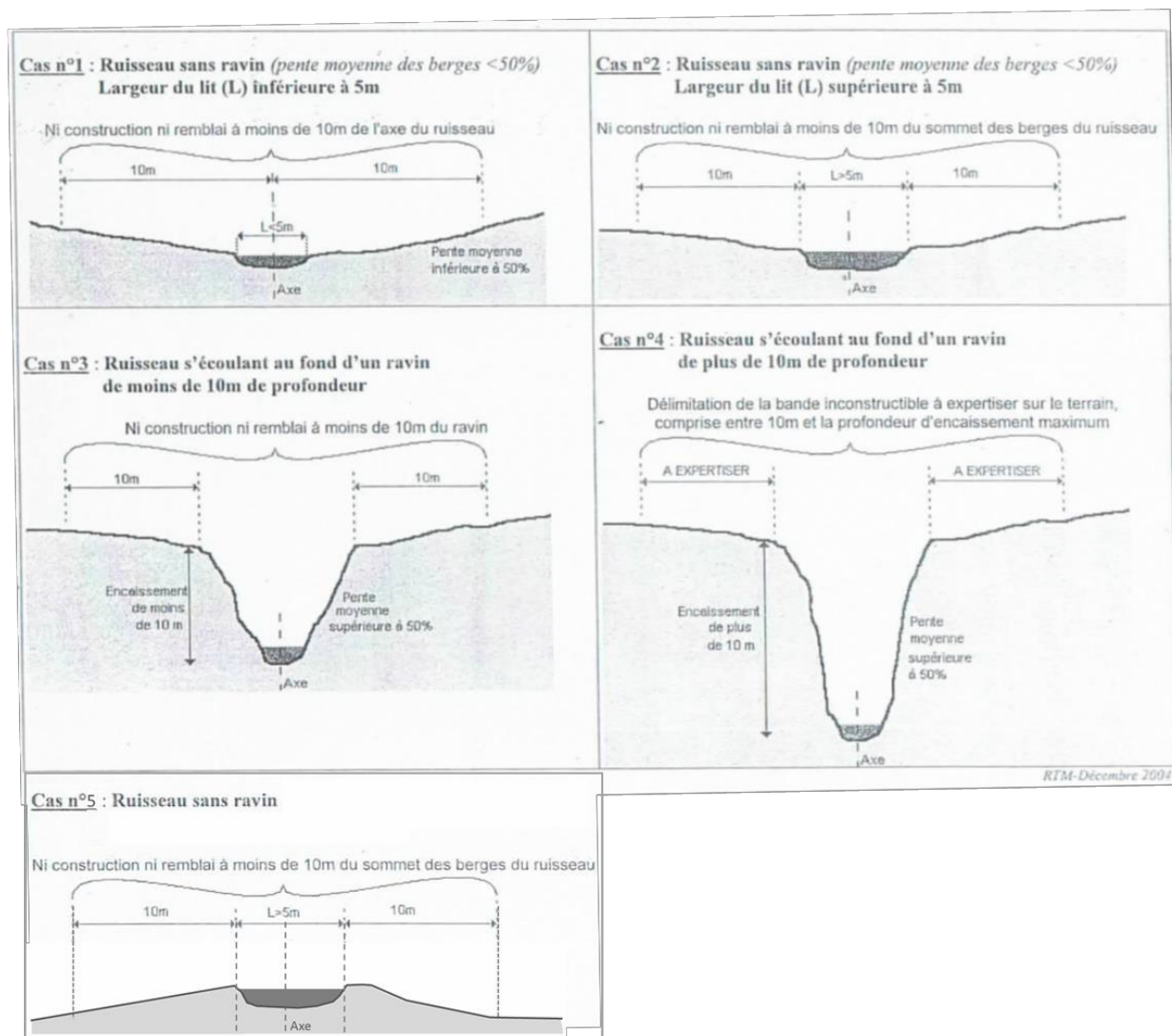
## Article 3 – Plateforme



## Article 6 – Prise en compte des éléments de débords

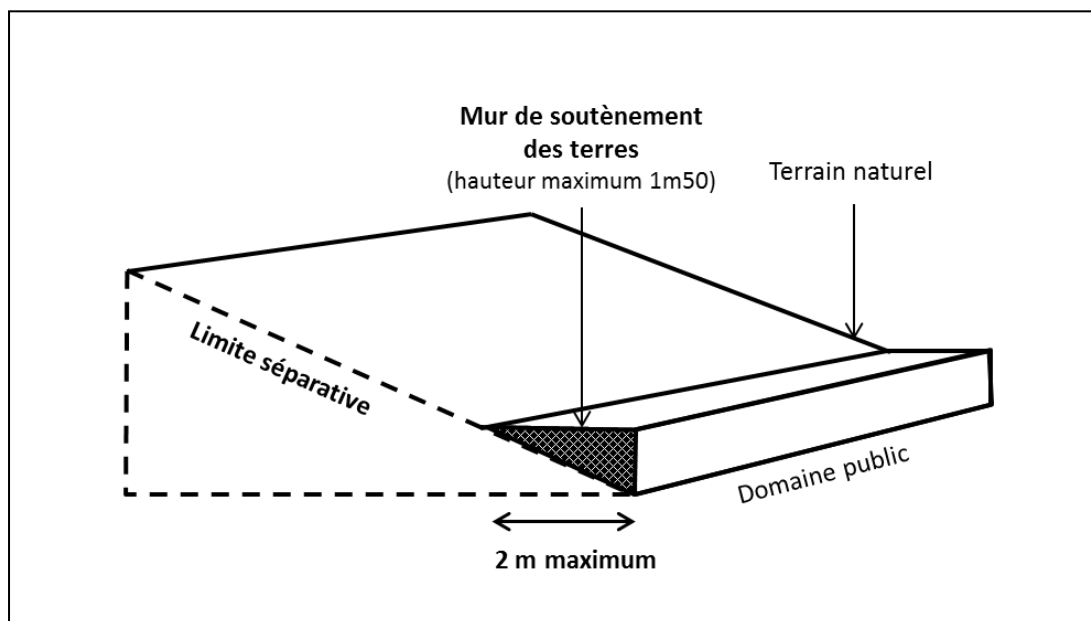


## Articles 6 et 7 – Reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau en fonction de la topographie (hors Aloua, Laudon, Champs Fleuris, Villard, Doucet)

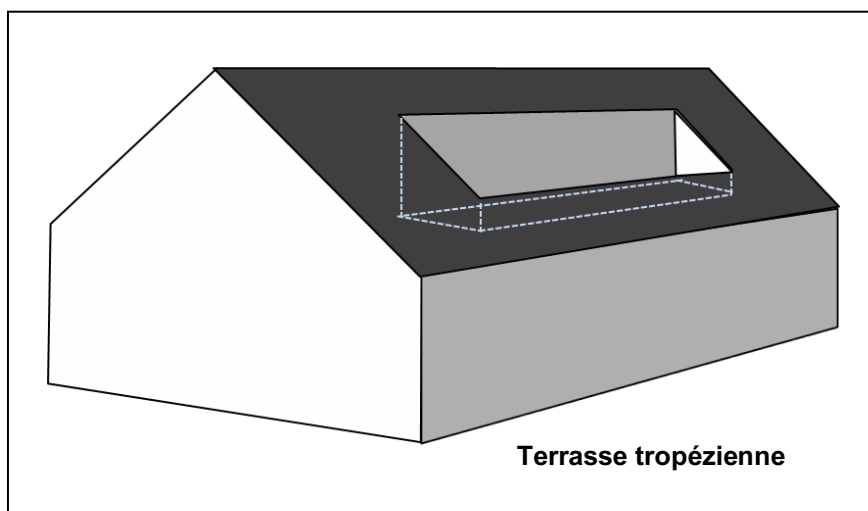
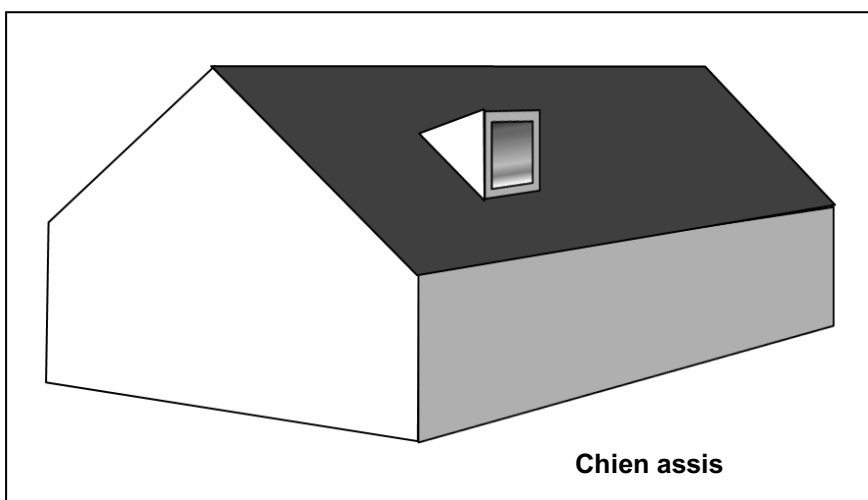


RTM-Décembre 2004

### Article 7 – Murs de soutènement des terres autorisés jusqu'en limite séparative



### Article 11 – Types d'ouvertures interdites en toiture



**Article 11 – Clôtures et portails – dispositif à claire-voie**

Un dispositif à claire-voie est un dispositif composé d'éléments assemblés laissant passer le jour entre eux. La largeur des vides entre deux éléments sera d'au moins 2 cm.

**Articles 2 – 7 et 11 – Annexes non accolées**

Une annexe non accolée est une construction distincte et disjointe de la construction principale. Elle dispose d'une toiture propre et indépendante de la toiture de la construction principale.

La distance minimale entre tout point de l'annexe et tout point de la construction principale (toiture comprise) sera d'au moins 1 mètre.

## GLOSSAIRE

### ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ :

Les logements en accession sociale à la propriété visés dans le règlement doivent correspondre à 2 produits réglementés :

- le PSLA (prêt social location accession) --> art R331-76-1 à R331-76-5-1 du CCH + Loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière
- les logements commercialisés dans les conditions de la "vente HLM" --> art. R443-34 du CCH

Ces deux produits fixent :

- un prix de vente plafonné
- un plafond de ressources pour les acquéreurs
- des critères pour les ménages éligibles (et notamment l'obligation d'acquérir une résidence principale en qualité de primo-accédant)

**Les logements de type Bail Réel Solidaire (BRS) sont aussi inclus dans la présente définition.**

### AFFOUILLEMENT :

Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

**AFU** : Association foncière urbaine

### ALIGNEMENT:

L'alignement est la limite qui sépare le domaine public du domaine privé.

### ATTIQUE :

Dernier étage d'une construction en retrait par rapport à l'une ou plusieurs de ses façades.

**C.E.S** : Coefficient d'Emprise au Sol.

### CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS ANNEXES :

Éléments secondaires d'un bâti principal attenants ou non à ce-dernier, constituant des dépendances, tels que garages, granges, remises, réserves, abri de jardin, locaux techniques.

**C.U.** : Code de l'Urbanisme.

**EBC** : Espace Boisé Classé au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

**ER** : Emplacement Réservé.

**EXHAUSSEMENT** : Surélévation du terrain par l'apport complémentaire de matière. Remblaiement.

### EXTENSION :

Augmentation du volume d'une construction existante par surélévation totale ou partielle, par augmentation de l'emprise au sol.

### MODES (de déplacements) DOUX :

Les modes doux (essentiellement la marche à pieds et le vélo), sont des modes de déplacements non polluants et générant peu de nuisances. Ils apparaissent comme une solution idéale pour les trajets courts en alternative au véhicule motorisé.

On utilise également le terme de modes actifs et modes alternatifs.

**OAP** : Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**ORDONNANCEMENT (ou REcul)** : Distance minimale à respecter entre une construction et l'alignement (rappel : limite séparant le domaine public et le domaine privé).

**PA** : Permis d'Aménager

Autorisation administrative qui s'impose à toute opération d'aménagement (division d'un terrain en plus de deux lots à construire avec la création d'espaces communs, camping, aire de stationnement, parc d'attraction, terrain de sports ou loisirs,...).

**PC** : Permis de Construire.

**PLU** : Plan local d'urbanisme

#### **PRETS LOCATIFS :**

- PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration.
- PLS : Prêt Locatif Social.
- PLUS: Prêt Locatif à Usage Social

#### **PROGRAMME DE LOGEMENTS (pour application de la servitude de mixité sociale)**

Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.

Sont pris en compte pour la création de logements :

- la création de surface de plancher d'habitat que ce soit en construction neuve ou dans un volume existant
- le Changement de destination de surface de plancher vers l'habitat
- la somme des deux situations, appréciée à l'échelle globale du projet, dans le cadre d'un projet comprenant à la fois la création de surface de plancher d'habitat et le changement de destination d'une surface de plancher existante vers l'habitat

**PPR** : Plans de Prévention des Risques.

**SDP** : Surface De Plancher :

La Surface De Plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

**STECAL** : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées.

#### **TRANCHE FONCTIONNELLE :**

Une opération d'aménagement au sens du Code de l'Urbanisme peut comporter une ou plusieurs "tranches fonctionnelles", c'est-à-dire des secteurs opérationnels dont la superficie, la localisation, la configuration, l'aménagement et la desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérent du solde foncier du secteur considéré.