

*Département de l'Isère*



# **Plan Local d'Urbanisme**

## **MODIFICATION N°2**

### **2.a – PIÈCES ÉCRITES MODIFIÉES** **Règlement**

Février 2018



*Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.*  
*10, rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE*

## DEPARTEMENT DE L'ISERE (38)

---

### COMMUNE DE LA MURE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

<b>4.2 REGLEMENT (<i>Pièces écrites</i>)</b>
--

**MODIFICATION N°2 DU PLU**  
**Février 2018**



Les modifications par rapport au PLU actuel apparaissent avec :

- les ajouts en rouge

~~les suppressions en caractère bleu barré.~~

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de **LA MURE**.

**Toutes les interdictions mentionnées aux différents articles présentent des hypothèses alternatives les unes des autres.**

### Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

***Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :***

1.- Les servitudes d'utilité publique dans les conditions mentionnées à l'article **L 151-60** ~~L126-1~~ du Code de l'Urbanisme

2.- L'article L 111-3 du Code Rural appelé ci-après :

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

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

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

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

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

3.- Les articles R 111-2, ~~R 111-3~~, R 111-4, ~~R 111-5~~, ~~R 111-6~~, ~~R 111-14~~, ~~R 111-21~~ **R 111-26 et R 111-27** du Code de l'Urbanisme appelés ci-après :

#### **Article R 111-2 :**

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

#### **Article R 111-3 :**

~~Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.~~

#### **Article R 111-4 :**

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

**Article R 111-5 :**

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

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

**R.111-6**

~~Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer : La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.~~

**Article R 111-14:**

~~En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :~~

- ~~a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnements, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;~~
- ~~b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que des périmètres d'aménagement fonciers et hydrauliques ;~~
- ~~c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.~~

**R.111-26**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

**R.111-27 Article R 111-21**

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

<sup>1</sup> Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code pénal (alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles 23, rue Roger Radison 69 322 LYON Tél. (7) 825 79 16.)

~~4 - Les règles spécifiques des lotissements relatifs à l'article L. 315-21 lorsque leur maintien a été demandé par les co-lotis. La liste des lotissements concernés par ce maintien est reportée en annexe au PLU et repérée éventuellement aux documents graphiques.~~

~~5~~ - Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

6 - La loi du 9 janvier 1985 relative au développement de la montagne.

7 - La loi du 3 janvier 1992 sur l'eau.

8 - La directive européenne ERU (Eaux Résiduaire urbaines, n° 91/271/CEE du 21 mai 1991) et le décret n° 94-469 du 3 juin 1994 qui, notamment, interdisent l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation si leur réglementation n'est pas respectée sur le territoire concerné.

9 - La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection des paysages.

10 - La loi du 31 décembre 1992 sur le bruit.

11 - La loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement, et notamment ses dispositions intégrées dans ~~l'article~~ **les articles L.111-6, L.111-7, L.111-8 et L.111-10** ci-dessous :

**Article L.111-6 :** En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. **Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19**

**Article L.111-7 :**

**L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :** ~~Cette interdiction ne s'applique pas :~~

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

**Article L.111-8 :** Le Plan Local d'Urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues ~~par l'article L. 111-6~~ **par le présent article** lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

**Article L.111-10 :** Il peut être dérogé aux dispositions ~~de l'article L. 111-6~~ **du présent article**, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

12 - La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

13.- Les dispositions particulières aux zones de montagne (articles ~~L.145-1 à L.145-13~~ **L.122-1 à L.122-25** du Code de l'Urbanisme). ~~et notamment l'article L.145-9 :~~

~~Est considérée comme unité touristique nouvelle toute opération de développement touristique, en zone de montagne, ayant pour objet ou pour effet, en une ou plusieurs tranches :~~  
~~—1° Soit de construire des surfaces destinées à l'hébergement touristique ou de créer un équipement touristique comprenant des surfaces de plancher ;~~

~~—2° Soit de créer des remontées mécaniques ;~~

~~—3° Soit de réaliser des aménagements touristiques ne comprenant pas de surfaces de plancher dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.~~

## **Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

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

### **1. Les zones urbaines sont dites « zones U ».**

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

### **2. Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il existe deux types de zones :

- Les zones AU « strictes », correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles peuvent être urbanisées à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.
- Les zones AU indicées correspondent à des secteurs pour lesquels, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Le règlement et les Orientations d'Aménagement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

### **3. Les zones agricoles sont dites « zones A ».**

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

Compte tenu des spécificités locales, analysées dans le diagnostic du rapport de présentation, la zone A comporte un secteur agricole d'intérêt paysager Ap, où toute construction ou installation est interdite, en raison d'un fort intérêt paysager du secteur.

### **4. Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

### **5. Les documents graphiques du règlement (plans de zonage) comportent par ailleurs :**

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles ~~L 130-1 et 130-2~~ **L.113-1** du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif et aux espaces verts en précisant leur distribution, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.
- Les éléments de paysage et les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre des articles **L 151-19 et L 151-23** ~~L 123-1-7~~ du code de l'urbanisme.
- Les périmètres soumis à des aléas d'inondation issus de l'étude « Elaboration de l'atlas des zones inondables du Sud Isère » réalisé en Mars 2007 ; Les secteurs concernés par un aléa sont hachurés sur le plan de zonage.

## **Article 4- SECTEUR SOUMIS A LA CARTE D’ALEAS**

---

La lecture du plan de zonage doit être complétée par celle de la carte d'aléas, issu de l'étude « Elaboration de l'atlas des zones inondables du Sud Isère » réalisé en Mars 2007.

Dans les zones soumises à un aléa fort, les constructions sont interdites.

Dans les zones soumises à un aléa moyen et faible, les préconisations spécifiques en lien avec ces aléas devront être prises.

## **Article 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

---

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152-3L-123-1 du Code de l'Urbanisme).



## SOUS-TITRE II – DEFINITIONS

### Annexe

Constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, la zone concernée.

### Changement d'affectation

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

### Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

### Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

### ~~Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)~~

~~Rapport entre la surface de plancher (m<sup>2</sup>) d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Il fixe la densité maximale de construction par terrain à bâtir.~~

~~Surface maximale de plancher à construire = Surface du terrain x COS~~

### Destinations :

- Artisanat (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993)
- Bureaux (activités tertiaires) et services
- Commerces
- Entrepôts
- Exploitation agricole
- Exploitation forestière
- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Industrie
- Equipements publics ou d'intérêt collectif

### Emprise au sol

Projection verticale des parties non enterrées de la construction (de haut en bas) sur une surface horizontale.

### Equipements publics ou d'intérêt collectif

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt collectif, notamment dans les domaines administratif ; hospitalier ; sanitaire ; social ; de l'enseignement et des services annexes ; culturel ; sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

### Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles ~~L 113-1~~ ~~L.130-1~~ et suivants du Code de l'urbanisme.

### Exploitation agricole

Unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L 311-1 du code rural.

Elle peut comprendre l'aménagement des terrains de camping à la ferme, l'aménagement dans des bâtiments existants de tables d'hôtes et gîtes ruraux à condition qu'ils ne soient pas l'activité principale mais complémentaire de l'exploitation agricole, et qu'ils aient pour support l'exploitation agricole.

**Extension**

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

**Centre historique de la Commune**

Ce secteur comprend les rues suivantes : Grande Rue, Rue Murette, Rue Colonel Escallon, Rue Saint Jacques, Rue du Château, Rue Traversine, Rue Madeleine, Rue du Breuil, Rue du Puits, rues des Cotes, Rue Calemard, Rue Coudée, Rue Bayard, Place Pasteur, Place Perouzat, Place Y. Turc et l'ensemble des petites coulinières.

**Installation classée (soumise à déclaration ou autorisation)**

Installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Les carrières sont assimilées à des installations classées.

**Niveau de construction :**

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

**Opération d'ensemble :**

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC (Zone d'Activité Commerciale), association foncière urbaine.

**Surface de Plancher**

**Art. R111-22R-112-2** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

- 1° des surfaces correspondant à **l'épaisseur des murs** entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° des **vides et des trémies** afférentes aux **escaliers et ascenseurs** ;
- 3° des surfaces de plancher d'une **hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre** ;
- 4° des surfaces de plancher aménagées en vue du **stationnement des véhicules** motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° des surfaces de plancher des **combles non aménageables** ;
- 6° des surfaces de plancher des **locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle** au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° des surfaces de plancher **des caves ou des celliers**, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° d'une surface égale à **10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation** telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. ».

**Surface de référence pour le calcul de la taxe d'aménagement**

La surface de référence pour la Taxe d'Aménagement est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

- Des surfaces correspondant à **l'épaisseur des murs** entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'**extérieur** ;
- Des **vides et des trémies** afférentes aux **escaliers et ascenseurs** ;
- Des surfaces de plancher sous une **hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre**. ».

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

## ZONE Ua

La zone Ua correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone Ua correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune où le bâti ancien est majoritaire. Elle permet de préserver une pluralité des fonctions (habitat, équipement, commerce, service, etc.).

Sur certaines parties du territoire communal, des risques naturels existent et figurent dans le dossier des risques naturels et dispositions réglementaires, joint en annexe au PLU. Sur ces zones exposées à un risque naturel, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et les dispositions réglementaires des zones exposées aux risques naturels sont applicables.

Pour les zones affectées par des aléas d'inondation, une marge de recul de 10m de part et d'autre de l'axe de la rivière sera inconstructible, sans que cette marge ne descende en dessous de 4 mètres à partir du sommet des berges sans clôture fixe, afin de permettre l'entretien du cours d'eau.

Les zones d'aléa fort seront inconstructibles.

Les zones d'aléa moyen :

- En zone urbaine (centre historique au bâti dense), seront constructibles avec des prescriptions définies par les services de l'Etat ayant en charge l'affichage des risques naturels.
- En zone urbaine (hors centre urbain), la constructibilité est conditionnée par la connaissance des vitesses, et une valeur de celle-ci inférieure à **0,2m/s**

Les zones d'aléa faible, en zone urbaine, seront constructibles avec des prescriptions définies par le service de l'Etat ayant en charge l'affichage des risques naturels.

Un périmètre particulier porté sur le document graphique est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Tous travaux seront portés à la connaissance de la Direction des Affaires Culturelles (voir article R111.3.2. du C.U.) ;

Des plans d'alignement, disponibles en Mairie, sont à respecter dans le centre ancien, ceux-ci concernent :

La rue de la Pépinière

La rue des Hers

La rue du Jeu de Quilles

**Des jardins familiaux à préserver sont repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme par une trame portée sur le règlement graphique et font l'objet de prescriptions spéciales mentionnées à l'article Ua 11.**

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones Ua sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités d'industrie,
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les démolitions sauf celles ayant fait l'objet d'une autorisation (permis de démolir)
- Le changement de destination, des surfaces commerciales ou habitables situées en rez-de-chaussée, en garage permettant le stationnement de véhicules sur la section signalée par l'indice suivant sur les plans de zonage du règlement : ■ ■ ■ ■ ■
- Le changement de destination des surfaces commerciales situées en rez-de-chaussée en surface habitable sur la section signalée par l'indice suivant sur les plans de zonage du règlement : ■ ■ ■ ■ ■

Cet indice se situe notamment le long de la RN85, de la route Napoléon, avenue Chion-Ducollet, rue des Fossés, de la Grande rue Rue, rue Murette, rue Calemard, rue Magdeleine, rue de l'Eglise, place du Dr BethouxBéthoux, place Pasteur et place PerrouzatPérouzat.

### **ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans les zones Ua sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE Ua 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES**

- Tout terrain non desservi est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **VOIRIE**

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R111-5 ~~R.111-4~~ du Code de l'Urbanisme.

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 4 mètres hors bande réservée au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie et de déneigement, puissent faire demi-tour.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).
- Le projet de voirie doit faire l'objet de concertation avec la Collectivité (pourcentage de pente, emprise et caractéristique de chaussée. En tout état de cause, une pente de voirie supérieure à 10% ne pourra jamais prétendre à une intégration dans la voirie communale ni au déneigement.

### **ARTICLE Ua 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **EAU**

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

Toute opération d'aménagement d'ensemble importante doit être étudiée en tenant compte de la défense incendie.

## ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales avec un stockage éventuel de ces dernières et un rejet d'une surverse à débit limité dans le réseau collecteur. Si aucune possibilité technique ne le permet, alors l'écoulement s'effectuera directement dans le réseau collecteur des eaux pluviales de la ville, ~~tout rejet dans les réseaux unitaires existants sont formellement interdits.~~

En cas de rejet dans le réseau unitaire de la ville, le pétitionnaire devra s'assurer d'avoir un réseau privatif en séparatif avec deux boîtes de branchements séparées en limite du domaine public.

## AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

Les coffrets de rangement doivent être intégrés aux murs et clôtures.

## ORDURES MENAGERES

Pour tout projet, la collecte des déchets devra être compatible avec le système de ramassage mis en place sur la commune.

## ARTICLE Ua 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

### Modalités de calcul de retrait

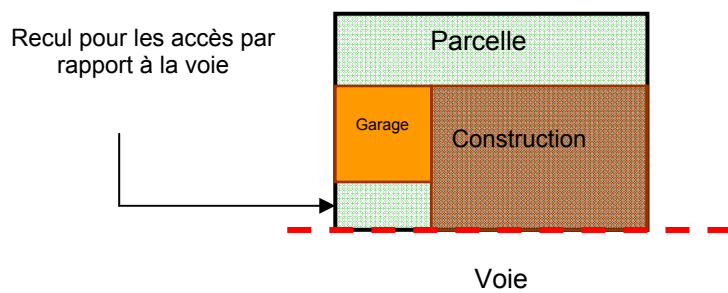
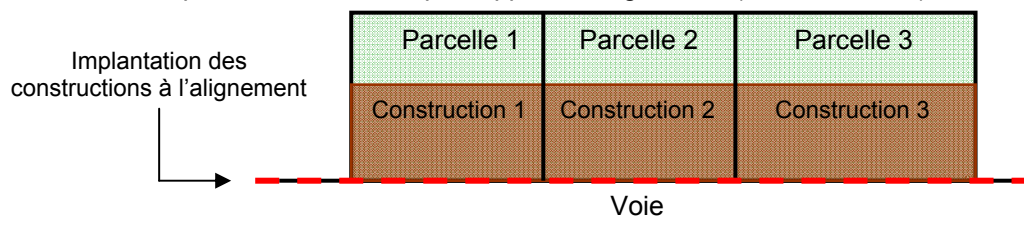
Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement des voies et places, publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

### Règle générale

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter à l'alignement** des voies et places publiques.

Pour des raisons de sécurité, les accès automobiles (portails, portes de garage, etc...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les piscines seront implantées à 2 mètres par rapport à l'alignement (bord du bassin).



**Règles particulières**

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** :

- Pour les saillies (oriels, balcons, dépassés de toiture...) inférieures à 1,2 mètre et à partir de la hauteur du premier plancher haut de la construction dans la mesure où elles ne créent pas une gêne ou porte atteinte à la circulation publique,
- Pour des raisons de sécurité, de salubrité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Dans le cas d'extension et d'annexes, accolées à des constructions existantes et qui ne sont pas implantées en limite du domaine public. Les extensions et annexes doivent toutefois être implantées en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie et ne doivent pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc
- Dans le cas de constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,

**ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Modalités de calcul de retrait**

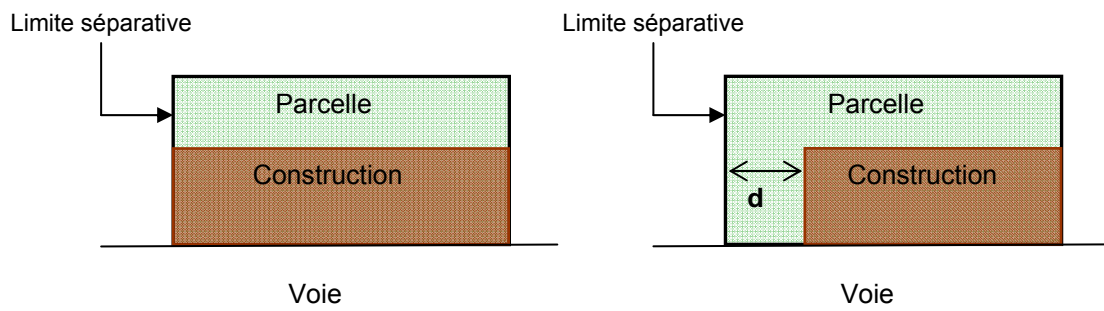
Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

**Règle générale**

Les constructions **peuvent s'implanter en limite séparative**.

A défaut, la distance (d) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 3$ ).

Les piscines seront implantées à 2 mètres de la limite séparative (bord du bassin)

**Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons de sécurité, de salubrité, d'architecture ou tenant à la configuration du site,
- Dans le cas de constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

**ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximale des constructions****Modalités de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée au faîtiage jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux (cette hauteur ne s'applique pas à l'aménagement de lucarne ou de bâtiment existant dont la toiture n'est pas modifiée).



**Prescription d'une hauteur maximale**

La hauteur maximale est fixée à **15m**.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

**Règles particulières**

**Des hauteurs différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera la hauteur moyenne des constructions voisines. L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.
- Extension des constructions existantes pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois, la hauteur de ces constructions ne peut pas être supérieure à celle de la construction existante.
- Constructions à destination d'équipement public et d'intérêt collectif.

**ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Le pétitionnaire d'une demande d'autorisation est invité à rencontrer en amont de son projet l'architecte conseil de la commune.**

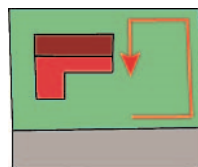
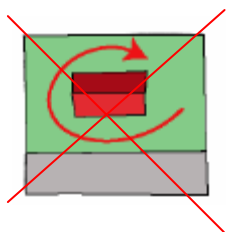
**1. Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel****Aspect**

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

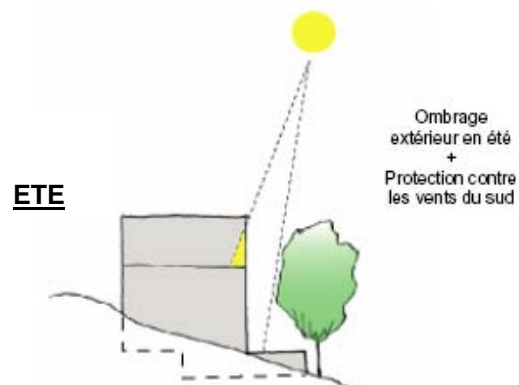
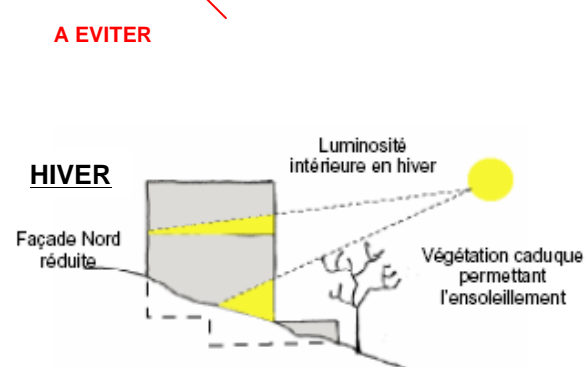
**Implantation des constructions**

Le projet sera refusé si :

- L'implantation des constructions ne respecte pas la topographie existante avant les constructions,
- L'implantation des bâtiments sur la parcelle n'envisage pas, dans un souci d'économie d'espace, de libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs,
- L'implantation des constructions n'anticipe pas les futures extensions du bâtiment ou construction d'annexes,
- Les vues et les meilleures expositions ne sont pas prises en compte,
- La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes n'est pas réalisée.



Une implantation en limite ou proche des limites permet de libérer et d'optimiser les espaces libres extérieurs.





## Accès

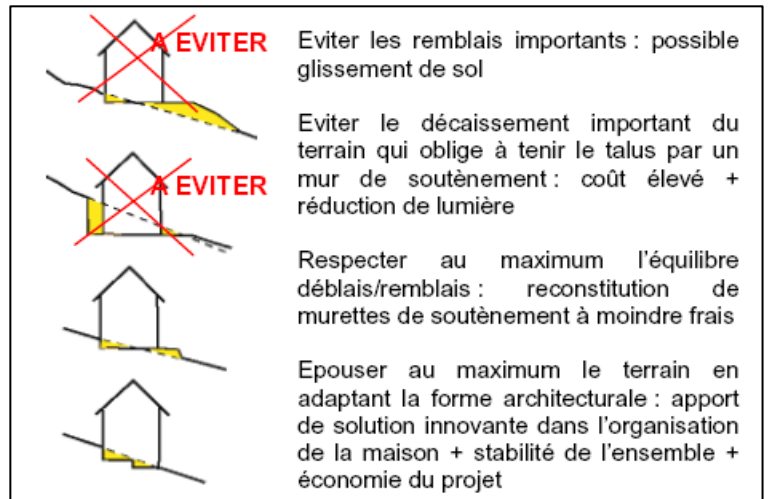
Le projet sera refusé si :

- Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings n'est pas prévue le plus proche de l'accès à la parcelle,
- Pour les parcelles desservies par l'amont, les garages et stationnement ne sont pas réalisés à l'amont et si pour les parcelles desservies depuis l'aval, les garages et stationnement ne sont pas réalisés à l'aval,

## Mouvement de sol et talus

Le projet sera refusé si :

- Les bâtiments ne sont pas conçus en fonction du terrain et notamment de la pente et nécessitent d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès.
- La configuration du terrain naturel n'est pas maintenue dans son ensemble et que des remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont effectués lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.



## 2. Toitures - Couvertures

Le projet sera refusé si :

- Les bâtiments ~~et leurs annexes~~ ne sont pas couverts par des toitures à deux pans et ont une pente qui n'est pas comprise entre les pentes avoisinantes ou égale à l'une d'entre-elles ~~et~~ ou si la pente n'est pas égale au moins à 70%.
- Les toitures terrasses ne sont pas végétalisées.
- La teinte n'est pas déterminée en fonction de l'environnement du projet,
- Les matériaux de couverture n'ont pas l'aspect des matériaux suivants : ardoise naturelle ou artificielle à pose droite, tuiles écailles, lauzes ou tuiles plates,
- Les matériaux de couverture ne sont pas de teinte gris ardoise ou brun foncé,

En cas de rénovation de toiture existante à faible pente (inférieure à 25 %), ou de constructions annexes (inférieures à 20 m²), il pourra être dérogé à l'aspect des matériaux, ainsi qu'à la pente de toit qui pourra être inférieure à 70% et à un pan, sous réserve que la teinte et l'aspect dudit matériau soient validés par l'architecte conseil de la commune.

Les toitures devront intégrer harmonieusement tous les éléments de superstructures (souches de cheminées, conduits de fumées matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers, locaux techniques...)

## 3. Façades

Le projet sera refusé si :

- Toutes les façades d'un même bâtiment ne sont pas traitées avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.
- Les matériaux destinés à être enduits restent bruts.
- Les façades sont recouvertes de matériaux industriels d'aspect tôle ou bac acier.
- Les tyroliennes, les enduits à gros grains ou à reliefs (rustiques écrasés, simples projetés, ..) sont utilisés.
- Les teintes de matériaux ne s'harmonisent pas avec les bâtiments voisins et leur environnement.
- Les couleurs des façades ne sont pas conformes au nuancier présent en mairie.

## 4. Les bâtiments annexes

Pour les terrains inférieurs à 500 m², une seule annexe non accolée pourra être autorisée.

Le projet sera refusé si les constructions annexes (en particulier les garages) ne sont pas traités dans le même aspect (matériaux, formes, couleurs) que les bâtiments principaux.

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour les annexes d'une surface inférieure ou égale à 20 m².

## 5. Clôtures – Portail

Le projet sera refusé si :

- Les clôtures constituent une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés,
- Le mur de clôture ne se situe pas en continuité du bâti,
- Les portails ne s'harmonisent pas avec le système de clôture envisagé et l'architecture du bâtiment principal. S'ils sont en maçonnerie, leurs piliers de fixation doivent être enduits.
- La hauteur de la clôture ou du portail est supérieure à 2,00 mètres ou si la hauteur de la clôture existante n'est pas conservée.
- **Si les clôtures ne sont pas constituées :**
  - Soit d'un grillage sans support visible
  - Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 40 à 60 cm qui pourra être surmonté d'un système à claire voie
  - Soit d'une haie d'essences locales.

Des dispositions particulières pourront être autorisées en cas de nécessité technique ou fonctionnelle et notamment dans le cas de mur de clôture existant, toute modification ou rénovation pourront se tenir dans le gabarit existant.

## 6. Equipements techniques

Le projet sera refusé si :

- Les équipements techniques tels que les antennes individuelles, collectives, les climatiseurs, les éoliennes, sont sur les façades les plus visibles depuis le domaine public et ne sont pas positionnés le plus discrètement possible (en toiture, en pignon, pales masquées, photovoltaïques de teinte identique à la toiture..) en accord avec les services communaux.
- Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs sont en saillie, ne sont pas encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

## 7. Devantures et enseignes commerciales

Le projet sera refusé s'il n'est pas conforme au règlement ~~communal sur les publicités, enseignes et pré-enseignes, le cas échéant~~ local de publicité, et notamment si :

- Les devantures commerciales ne s'harmonisent pas avec les façades des immeubles qui les contiennent (teintes, matériaux, signalétique, ...).
- Les devantures commerciales sont en débord sur la voie publique.
- **Les enseignes sont de nature à altérer l'équilibre général de la façade.**

## 8. Projets de réhabilitations, rénovations ou extensions de bâtiments existants

Le projet sera refusé si les opérations concernant le bâti existant ne s'opèrent pas dans une logique d'ensemble cohérent et de valorisation du patrimoine architectural et urbain.

En particulier, les opérations de réhabilitation s'accompagnant d'un changement de destination de locaux existants devront trouver les adaptations liées strictement aux nécessités fonctionnelles du projet.

### Pour ce qui concerne les toitures et couvertures :

Dans le centre ancien, les passées de toiture en génoise seront conservées.

La teinte générale gris ardoise des toitures de La Mure devra être conservée pour maintenir son homogénéité à la ville en vue lointaine et au niveau des perspectives du centre ancien.

### Pour ce qui concerne les ouvertures et les modifications en façade :

Les typologies propres aux façades existantes et leur ordonnancement (proportions générales, position des ouvertures, ...) seront conservées.

Les dimensions des menuiseries neuves seront déterminées par celles des ouvertures existantes (dimensions en tableaux à conserver) pour une parfaite adaptation.

Les interventions permettant un repérage de la fonction d'origine des bâtiments seront privilégiées.

### Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures et les occultations :

Dans certains cas, seuls des modèles ~~en~~ d'aspect bois pourront se substituer aux menuiseries existantes (situation en centre historique de la commune – voir définition).

Les portes d'entrée à caractère patrimonial seront, dans la mesure du possible, conservées et restaurées.

Les volets de type persienne ou dauphinois seront maintenus ou restaurés à l'identique.

Les volets roulants pourront être autorisés sous réserves que les caissons ne soient pas en saillie mais intégrés à la façade ~~et que les volets existants soient conservés.~~ Dans certains cas, le maintien des volets existants pourra être imposé.

#### **Pour ce qui concerne les devantures, les vitrines et les enseignes :**

Les anciennes devantures et vitrines ainsi que leurs systèmes de fermeture (ex : volets pleins à panneaux) présentant un intérêt architectural seront conservés pour être réhabilités.

Dans certains cas, seuls des modèles de vitrines en bois pourront se substituer aux châssis existants (situation en centre historique de la commune – voir définition).

### **Règles particulières**

#### **Constructions de conception architecturale contemporaine**

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

#### **Eléments du patrimoine paysager bâti à protéger au titre de l'article ~~L123-1-7~~L.151-19 et repérés au plan**

Les éléments repérés sont soumis au permis de démolir. Toute extension ou travaux entraînant la modification des volumes et de l'aspect existant peuvent être interdits. Seront notamment interdites les modifications qui remettent en cause les caractéristiques architecturales principales de l'élément protégé, sauf pour des motifs de sécurité publique ou sanitaires.

**Jardins familiaux à protéger au titre de de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et repérés au plan :** tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces jardins est interdit.

### **ARTICLE Ua 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, selon les normes suivantes :

- Habitation : 1 emplacement minimum par logement d'une surface inférieure à 80m<sup>2</sup>, majoré d'un emplacement tous les 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
- Pour les opérations comprenant de l'habitat collectif : 1 emplacement pour automobile au minimum par logement d'une surface inférieure à 80m<sup>2</sup>, majoré d'un emplacement tous les 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, ainsi que, au minimum, une place pour cycle abritée par logement.
- Autre destinations : 1 emplacement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas d'impossibilité notamment dans le cadre d'une rénovation, le pétitionnaire pourra être autorisé à rechercher ces emplacements par :

- la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres
- l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin
- une concession dans un parc public de stationnement
- ~~— une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de places de stationnement.~~

Ces dispositions pourront être adaptées dans le centre ancien en cas d'aménagement de bâtiment existant où il y a lieu de conserver les façades en rez-de-chaussée. Sont notamment soumis à dérogation de place de stationnement les logements **et les commerces** existants sur la section signalée par l'indice suivant sur les plans de zonage du règlement : ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

Toutefois **dans l'ensemble de la zone délimitée par ces rues**~~pour ces rues~~ :

- en cas de garage existant, ce dernier sera conservé ;
- **s'il n'existe pas de garage ou dans l'impossibilité d'en créer, il sera dérogé à l'obligation de place de stationnement.**~~— en cas de création de logement autre que ceux existants, le propriétaire reste soumis aux règles générales applicables au présent article.~~

**ARTICLE Ua 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs paysagers (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...).

Les plantations privilégieront les espèces autochtones. Les arbres à hautes tiges à feuilles non caduques sont interdits pour permettre l'ensoleillement des parcelles. Les haies mono spécifiques de thuyas ou de cyprès sont notamment à éviter.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable devra exiger la réalisation par le constructeur, d'une aire de jeux et de loisirs au profit notamment des enfants et des adolescents, située à proximité dans l'opération et correspondant à l'emprise du périmètre de l'opération.

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées et plantées.

Les aires de stationnement devront être arborées avec des arbres d'ombrage. Il pourra être imposé 1 arbre pour 10 places de parking.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal pour être non visible depuis le domaine public.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Ua 14 - Coefficient d'occupation des sols**

| « ~~Supprimé par la loi ALUR du 24/04/2014~~ » ~~Non réglementé.~~

## ZONE Ub

La zone Ub correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone Ub correspond aux parties agglomérées denses de la commune qui se trouvent dans le prolongement du centre ancien. Elle permet de préserver une pluralité des fonctions (habitat, équipement, commerce, service, etc.).

Sur certaines parties du territoire communal, des risques naturels existent et figurent dans le dossier des risques naturels et dispositions réglementaires, joint en annexe au PLU. Sur ces zones exposées à un risque naturel, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et les dispositions réglementaires des zones exposées aux risques naturels sont applicables.

Un périmètre particulier porté sur le document graphique est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Tous travaux seront portés à la connaissance de la Direction des Affaires Culturelles (voir article R111.3.2. du code de l'urbanisme).

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones Ub sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités d'industrie,
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les démolitions sauf celles ayant fait l'objet d'une autorisation (permis de démolir)

#### **ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans les zones Ub sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

---

### **ARTICLE Ub 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES**

- Tout terrain non desservi est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **VOIRIE**

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article ~~R 111-5R-111-4~~ du Code de l'Urbanisme.

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 4 mètres hors bande réservée au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
- Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie et de déneigement, puissent faire demi-tour et permettre le stockage de la neige.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).
- Le projet de voirie doit faire l'objet de concertation avec la Collectivité (pourcentage de pente, emprise et caractéristique de chaussée). En tout état de cause, une pente de voirie supérieure à ~~10%~~ ~~20%~~ ne pourra ~~jamais~~ prétendre à une intégration dans la voirie communale ni au déneigement.

### **ARTICLE Ub 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **EAU**

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

Toute opération d'aménagement d'ensemble importante doit être étudiée en tenant compte de la défense incendie.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales avec un stockage éventuel de ces dernières et un rejet d'une surverse à débit limité dans le réseau collecteur. Si aucune possibilité technique ne le permet, alors l'écoulement s'effectuera directement dans le réseau collecteur des eaux pluviales de la ville, ~~tout rejet dans les réseaux unitaires existants sont formellement interdits~~ En cas de rejet dans le réseau unitaire de la ville, le pétitionnaire devra s'assurer d'avoir un réseau privatif en séparatif avec deux boîtes de branchements séparées en limite du domaine public.

#### **AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

Les coffrets de rangement doivent être intégrés aux murs et clôtures.

**ORDURES MENAGERES**

Pour tout projet, la collecte des déchets devra être compatible avec le système de ramassage mis en place sur la commune.

**ARTICLE Ub 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

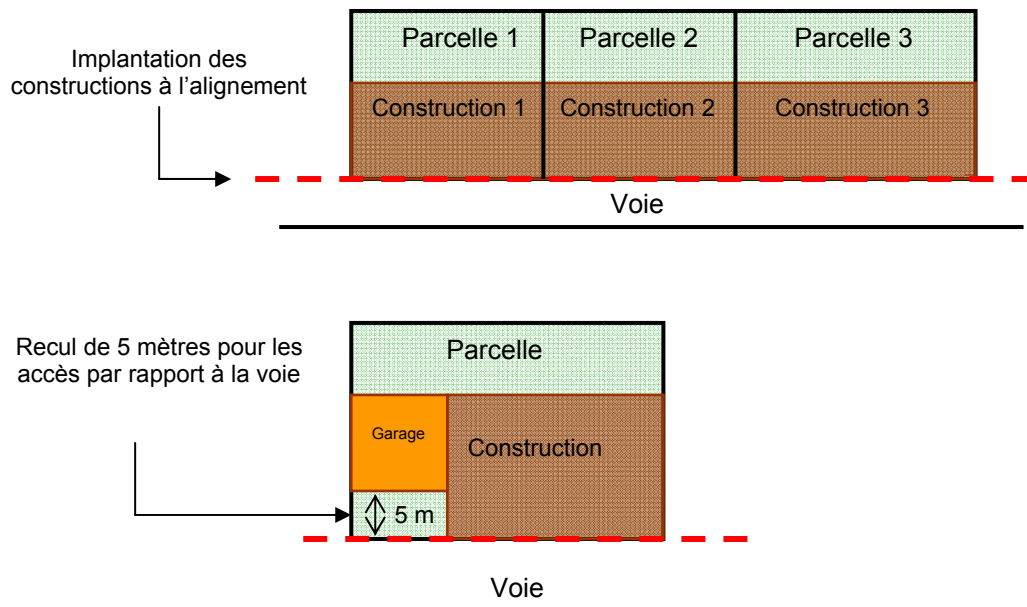
Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement des voies et places, publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

**Règle générale**

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter à l'alignement** des voies et places publiques.

Pour des raisons de sécurité, les accès automobiles (portails, portes de garage, etc...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les piscines seront implantées à 2 mètres par rapport à l'alignement (bord du bassin).

**Règles particulières**

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** :

- Pour les saillies (oriels, balcons, dépassés de toiture...) inférieures à 1,2 mètre et à partir de la hauteur du premier plancher haut de la construction dans la mesure où elles ne créent pas une gêne ou porte atteinte à la circulation publique,
- Pour des raisons de sécurité, de salubrité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Dans le cas d'extension et d'annexes, accolées à des constructions existantes et qui ne sont pas implantées en limite du domaine public. Les extensions et annexes doivent toutefois être implantées en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie et ne doivent pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.
- Dans le cas de constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,

**ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

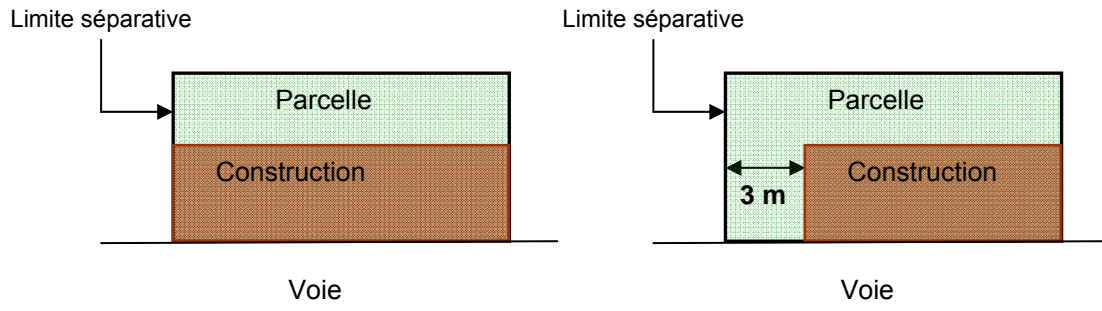


**Règle générale**

Les constructions **peuvent s'implanter en limite séparative**.

A défaut, la distance (d) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 3$ ).

Les piscines seront implantées à 2 mètres de la limite séparative (bord du bassin).

**Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons de sécurité, de salubrité, d'architecture ou tenant à la configuration du site,
- Dans le cas de constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

**ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol des constructions**

Le coefficient d'emprise au sol est de 50%.

**ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximale des constructions****Modalités de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée au faîtiage jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux (cette hauteur ne s'applique pas à l'aménagement de lucarne ou de bâtiment existant dont la toiture n'est pas modifiée).

**Prescription d'une hauteur maximale**

La hauteur maximale est fixée à **15m**.

La hauteur des clôtures est limitée à ~~4,80~~**2,00** mètres.

**Règles particulières**

**Des hauteurs différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera la hauteur moyenne des constructions voisines. L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.
- Extension des constructions existantes pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois, la hauteur de ces constructions ne peut pas être supérieure à celle de la construction existante.
- Constructions à destination d'équipement public et d'intérêt collectif.

**ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Le pétitionnaire d'une demande d'autorisation est invité à rencontrer en amont de son projet l'architecte conseil de la commune.



## 1. Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

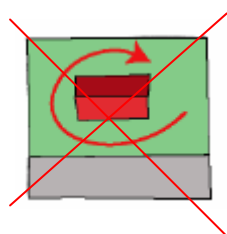
### Aspect

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

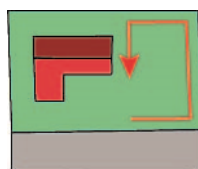
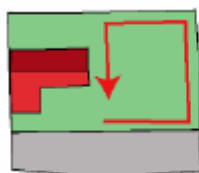
### Implantation des constructions

Le projet sera refusé si :

- L'implantation des constructions ne respecte pas la topographie existante avant les constructions,
- L'implantation des bâtiments sur la parcelle n'envisage pas, dans un souci d'économie d'espace, de libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs,
- L'implantation des constructions n'anticipe pas les futures extensions du bâtiment ou construction d'annexes,
- Les vues et les meilleures expositions ne sont pas prises en compte,
- La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes n'est pas réalisée.

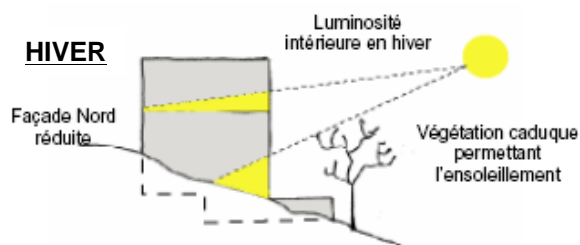


**A EVITER**

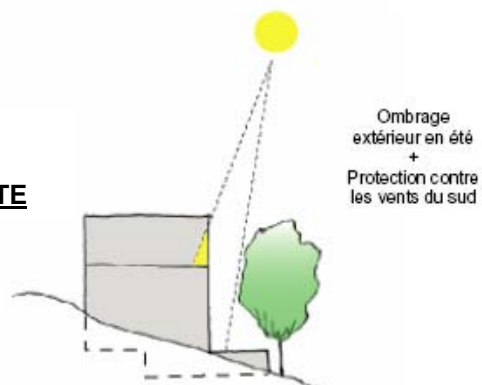


Une implantation en limite ou proche des limites permet de libérer et d'optimiser les espaces libres extérieurs.

### HIVER



### ETE



### Accès

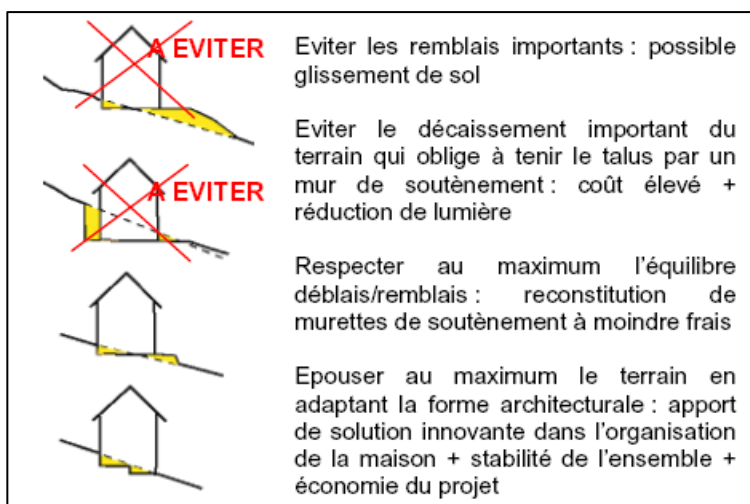
Le projet sera refusé si :

- Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings n'est pas prévu le plus proche de l'accès à la parcelle,
  - Pour les parcelles desservies par l'amont, les garages et stationnement ne sont pas réalisés à l'amont et si pour les parcelles desservies depuis l'aval, les garages et stationnement ne sont pas réalisés à l'aval,
- ~~— Les voiries intérieures et rampes ne sont pas de courte longueur.~~

## Mouvement de sol et talus

Le projet sera refusé si :

- Les bâtiments ne sont pas conçus en fonction du terrain et notamment de la pente et nécessitent d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès.
- La configuration du terrain naturel n'est pas maintenue dans son ensemble et que des remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont effectués lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.



## 2. Toitures – Couvertures

Le projet sera refusé si :

- Les bâtiments ~~et leurs annexes~~ ne sont pas couverts par des toitures à deux pans et ont une pente qui n'est pas comprise entre les pentes avoisinantes ou égale à l'une d'entre-elles ~~et~~ ~~ou~~ -si la pente n'est pas égale au moins à 70%.
- Les toitures terrasses ne sont pas végétalisées.
- La teinte n'est pas déterminée en fonction de l'environnement du projet,
- Les matériaux de couverture n'ont pas l'aspect des matériaux suivants : ardoise naturelle ou artificielle à pose droite, tuiles écaillés, lauzes ou tuiles plates,
- Les matériaux de couverture ne sont pas de teinte gris ardoise ou brun foncé,

En cas de rénovation de toiture existante à faible pente (inférieure à 25 %), ou de constructions annexes (inférieures à 20 m²), il pourra être dérogé à la nature des matériaux, ainsi qu'à la pente de toit qui pourra être inférieure à 70% et à un pan sous réserve que la teinte et l'aspect dudit matériau soient validés par l'architecte conseil de la commune.

Les toitures devront intégrer harmonieusement tous les éléments de superstructures (souches de cheminées, conduits de fumées matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers, locaux techniques...).

## 3. Façades

Le projet sera refusé si :

- Toutes les façades d'un même bâtiment ne sont pas traitées avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.
- Les matériaux destinés à être enduits restent bruts.
- Les façades sont recouvertes de matériaux industriels d'aspect tôle ou bac acier.
- Les tyroliennes, les enduits à gros grains ou à reliefs (rustiques écrasés, simples projetés, ..) sont utilisés.
- Les teintes de matériaux ne s'harmonisent pas avec les bâtiments voisins et leur environnement.
- Les couleurs des façades ne sont pas conformes au nuancier présent en mairie.

## 4. Les bâtiments annexes

Pour les terrains inférieurs à 500 m², une seule annexe non accolée pourra être autorisée.

Le projet sera refusé si les constructions annexes (en particulier les garages) ne sont pas traités dans le même aspect (matériaux, formes, couleurs) que les bâtiments principaux.

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour les annexes d'une surface inférieure ou égale à 20 m².

## 5. Clôtures – Portail

Le projet sera refusé si :

- Les clôtures constituent une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés,

- Le mur de clôture ne se situe pas en continuité du bâti,
- Les portails ne s'harmonisent pas avec le système de clôture envisagé et l'architecture du bâtiment principal. S'ils sont en maçonnerie, leurs piliers de fixation doivent être enduits.
- La hauteur de la clôture ou du portail est supérieure à ~~1.80~~2,00 mètres ou si la hauteur de la clôture existante n'est pas conservée.
- Si les clôtures ne sont pas constituées :
  - Soit d'un grillage sans support visible,
  - Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 40 à 60 cm m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie.
  - Soit d'une haie d'essences locales.

Des dispositions particulières pourront être autorisées en cas de nécessité technique ou fonctionnelle.

## 6. Equipements techniques

Le projet sera refusé si :

- Les équipements techniques tels que les antennes individuelles, collectives, les climatiseurs, les éoliennes, sont sur les façades les plus visibles depuis le domaine public et ne sont pas positionnés le plus discrètement possible (en toiture, en pignon, pâles masquées, photovoltaïques de teinte identique à la toiture.) en accord avec les services communaux.
- Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs sont en saillie, ne sont pas encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

## 7. Devantures et enseignes commerciales

Le projet sera refusé s'il n'est pas conforme au ~~règlement local de publicité~~~~règlement communal sur les publicités, enseignes et pré-enseignes, le cas échéant~~, et notamment si :

- Les devantures commerciales ne s'harmonisent pas avec les façades des immeubles qui les contiennent (teintes, matériaux, signalétique, ...).
- Les devantures commerciales sont en débord sur la voie publique.
- **Les enseignes sont de nature à altérer l'équilibre général de la façade.**

## 8. Projets de réhabilitations, rénovations ou extensions de bâtiments existants

Le projet sera refusé si les opérations concernant le bâti existant ne s'opèrent pas dans une logique d'ensemble cohérent et de valorisation du patrimoine architectural et urbain.

En particulier, les opérations de réhabilitation s'accompagnant d'un changement de destination de locaux existants devront trouver les adaptations liées strictement aux nécessités fonctionnelles du projet.

### Pour ce qui concerne les ouvertures et les modifications en façade :

Les typologies propres aux façades existantes et leur ordonnancement (proportions générales, position des ouvertures, ...) seront conservées.

Les dimensions des menuiseries neuves seront déterminées par celles des ouvertures existantes (dimensions en tableaux à conserver) pour une parfaite adaptation.

Les interventions permettant un repérage de la fonction d'origine des bâtiments seront privilégiées.

### Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures et les occultations :

Les portes d'entrée **à caractère patrimonial** seront, dans la mesure du possible, conservées et restaurées.

Les volets de type persienne ou dauphinois seront maintenus ou restaurés à l'identique.

Les volets roulants seront autorisés sous réserve que les caissons ne soient pas en saillie mais intégrées à la façade. Dans certains cas le maintien des volets existants pourra être imposé.

### Pour ce qui concerne les devantures, les vitrines et les enseignes :

Les anciennes devantures et vitrines ainsi que leurs systèmes de fermeture (ex : volets pleins à panneaux) présentant un intérêt architectural seront conservés pour être réhabilités.

## Règles particulières

### Constructions de conception architecturale contemporaine

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

### **Eléments du patrimoine paysager bâti à protéger au titre de l'article ~~L123-1-7L.151-19~~ et repérés au plan**

Les éléments repérés sont soumis au permis de démolir. Toute extension ou travaux entraînant la modification des volumes et de l'aspect existant peuvent être interdits. Seront notamment interdites les modifications qui remettent en cause les caractéristiques architecturales principales de l'élément protégé, sauf pour des motifs de sécurité publique ou sanitaires.

### **ARTICLE Ub 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, selon les normes suivantes :

- Habitation : 1 emplacement pour automobile au minimum par logement d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>, majoré d'un emplacement tous les 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- Pour les opérations comprenant de l'habitat collectif : 1 emplacement pour automobile au minimum par logement d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>, majoré d'un emplacement tous les 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, ainsi que, au minimum, une place pour cycle abritée par logement.
- Commerce et artisanat : 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface commerciale ou artisanale ?
- Hôtel : 1 emplacement par chambre et par 25m<sup>2</sup> de surface de plancher résiduelle
- Restaurant : 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de surface réservée à l'accueil de la clientèle et par 25m<sup>2</sup> de surface de plancher résiduelle
- Bureaux – Services médicaux – Equipements publics ou d'intérêt collectif : jusqu'à 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place automobile pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place pour cycle abritée pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ; au-delà de 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher : pas de place supplémentaire exigée. Selon la nature du projet, des normes différentes de celles-ci peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de construction d'équipement public ou d'intérêt collectif.

En cas d'impossibilité notamment dans le cadre d'une rénovation, le pétitionnaire pourra être autorisé à rechercher ces emplacements par :

- la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres
- l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin
- une concession dans un parc public de stationnement
- ~~— une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.~~

### **ARTICLE Ub 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs paysagers (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...) à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % à l'ensemble de l'opération.

Les plantations privilégieront les espèces autochtones. Les arbres à hautes tiges à feuilles non caduques sont interdits pour permettre l'ensoleillement des parcelles. Les haies mono spécifiques de thuyas ou de cyprès sont notamment à éviter. Une liste d'essences locales à privilégier est à disposition en mairie.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable ~~devra~~ pourra exiger la réalisation par le constructeur, d'une aire de jeux et de loisirs au profit notamment des enfants et des adolescents, située à proximité dans l'opération et correspondant à l'emprise du périmètre de l'opération. L'autorité pourra également exiger l'implantation et mise en place en accord avec l'autorité concédante de colonnes de tri sélectif

ainsi que la mise en place de containers enterrés dimensionnés en fonction de la taille du projet et du système de ramassage en vigueur.

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées et plantées.

Les aires de stationnement devront être arborées avec des arbres d'ombrage. Il pourra être imposé 1 arbre pour 10 places de parking.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal pour être non visible depuis le domaine public.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ub 14 - Coefficient d'occupation des sols**

« Supprimé par la loi ALUR du 24/04/2014 » ~~Non réglementé.~~

## ZONE Uc

La zone Uc correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone Uc correspond à l'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de bâtiments collectifs et de constructions à caractère résidentiel avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

~~La zone Uc comprend :~~

- ~~— un secteur Ucm, indiquant la présence d'un bâti particulier témoin de l'activité minière et qu'il convient de sauvegarder.~~
- ~~— un secteur Uca, réservé à un bâti de moindre densité.~~

Sur certaines parties du territoire communal, des risques naturels existent et figurent dans le dossier des risques naturels et dispositions réglementaires, joints en annexe du PLU. Sur ces zones exposées à un risque naturel, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et les dispositions réglementaires des zones exposées aux risques naturels sont applicables.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones Uc sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités d'industrie,
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à destination d'entrepôts, dont l'emprise au sol est supérieure à 500 m².
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les démolitions sauf celles ayant fait l'objet d'une autorisation (permis de démolir)

### **ARTICLE Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans les zones Uc sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

~~Dans le secteur Ucm, les constructions devront respecter le caractère du bâti existant, témoin de l'activité minière.~~

## SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

---

### **ARTICLE Uc 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES**

- Tout terrain non desservi est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **VOIRIE**

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article ~~R.111-4~~**R.111-5** du Code de l'Urbanisme.

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 4 mètres hors bande réservée au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie et de déneigement, puissent faire demi-tour et permettre le stockage de la neige.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).
- Le projet de voirie doit faire l'objet de concertation avec la Collectivité (pourcentage de pente, emprise et caractéristique de chaussée). En tout état de cause, une pente de voirie supérieure à 10% ne pourra ~~jamais~~ prétendre à une intégration dans la voirie communale ni au déneigement.

### **ARTICLE Uc 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **EAU**

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

Toute opération d'aménagement d'ensemble importante doit être étudiée en tenant compte de la défense incendie.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales avec un stockage éventuel de ces dernières et un rejet d'une surverse à débit limité dans le réseau collecteur. Si aucune possibilité technique ne le permet, alors l'écoulement s'effectuera directement dans le réseau collecteur des eaux pluviales de la ville. ~~tout rejet dans les réseaux unitaires existants sont formellement interdits~~ En cas de rejet dans le réseau unitaire de la ville, le pétitionnaire devra s'assurer d'avoir un réseau privatif en séparatif avec deux boîtes de branchements séparées en limite du domaine public.

#### **AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

Les coffrets de rangement doivent être intégrés aux murs et clôtures.



## ORDURES MENAGERES

Pour tout projet, la collecte des déchets devra être compatible avec le système de ramassage mis en place sur la commune.

### ARTICLE Uc 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

### ARTICLE Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

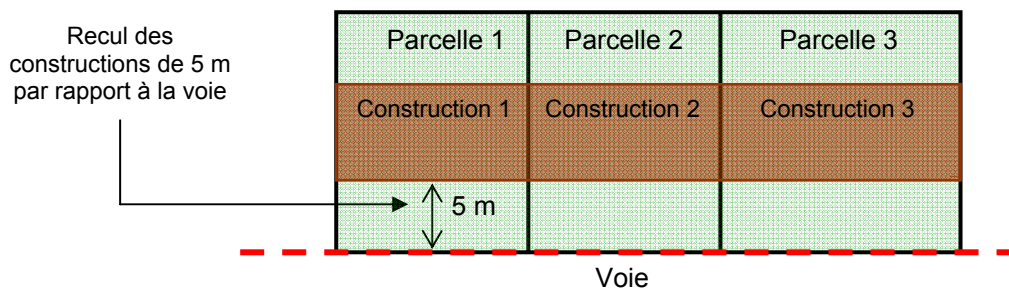
#### Modalités de calcul de retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement des voies et places, publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

#### Règle générale

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum** par rapport aux voies et places publiques.

Pour des raisons de sécurité, les accès automobiles (portails, portes de garage, etc...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.



#### Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** :

- Pour les saillies (oriels, balcons, dépassés de toiture...) inférieures à 1,2 mètre et à partir de la hauteur du premier plancher haut de la construction, dans la mesure où elles ne créent pas une gêne ou porte atteinte à la circulation publique,
- Pour des raisons de sécurité, de salubrité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Dans le cas d'extensions et d'annexes accolées à des constructions existantes, dans la mesure où elles sont implantées en continuité de la construction existante et qu'elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ... Le recul de ces constructions ne peut toutefois pas être inférieur à celui de la construction existante.
- Dans le cas des vérandas dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,5m, pour lesquelles le recul minimum exigé est de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques.
- Dans le cas de constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif

### ARTICLE Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

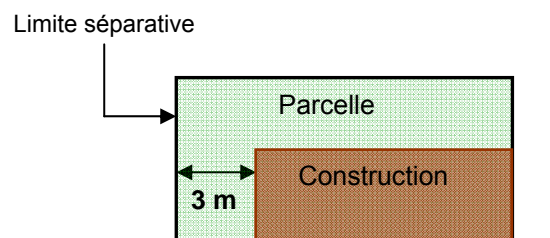
#### Modalités de calcul de retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

#### Règle générale

La distance (d) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 3$ ).

Les piscines seront implantées à 2 mètres de la limite séparative (bord du bassin).





**Règles particulières**

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** :

- En cas d'opération d'ensemble, les implantations des constructions les unes par rapport aux autres à l'intérieur de l'opération sont déterminées par le plan de composition. En cas d'absence de ce plan, les paragraphes ci-dessus sont applicables.
- Pour une construction qui ne comporte qu'un niveau utilisable sur une profondeur de 3 m depuis la limite parcellaire, cette dernière pourra s'implanter en limite avec une hauteur maximale de 3,50m.
- Pour des raisons de sécurité, de salubrité, d'architecture ou tenant à la configuration du site,
- Dans le cas de constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;

**ARTICLE Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

**ARTICLE Uc 9 - Emprise au sol des constructions**

Le coefficient d'emprise au sol est de 50%.

**ARTICLE Uc 10 - Hauteur maximale des constructions****Modalités de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux (cette hauteur ne s'applique pas à l'aménagement de lucarne ou de bâtiment existant dont la toiture n'est pas modifiée).

**Prescription d'une hauteur maximale**

La hauteur maximale est fixée à 15m.

La hauteur des clôtures est limitée à ~~4,80m~~ 2,00m

**Règles particulières**

**Des hauteurs différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera la hauteur des constructions voisines. L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.
- Extension des constructions existantes pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois, la hauteur de ces constructions ne peut pas être supérieure à celle de la construction existante.
- Constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE Uc 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Le pétitionnaire d'une demande d'autorisation est invité à rencontrer en amont de son projet l'architecte conseil de la commune.**

**1. Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel****Aspect**

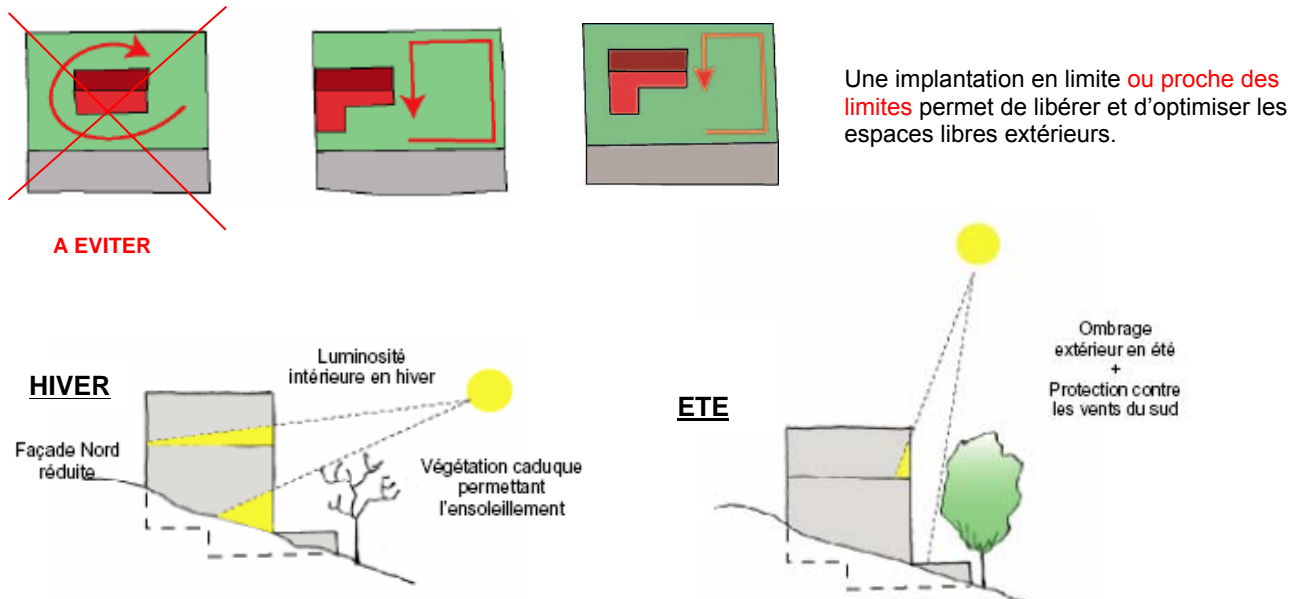
Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

### Implantation des constructions

Le projet sera refusé si :

- L'implantation des constructions ne respecte pas la topographie existante avant les constructions,
- L'implantation des bâtiments sur la parcelle n'envisage pas, dans un souci d'économie d'espace, de libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs,
- L'implantation des constructions n'anticipe pas les futures extensions du bâtiment ou construction d'annexes,
- Les vues et les meilleures expositions ne sont pas prises en compte,
- La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes n'est pas réalisée.

#### EXEMPLE :



### Accès

Le projet sera refusé si :

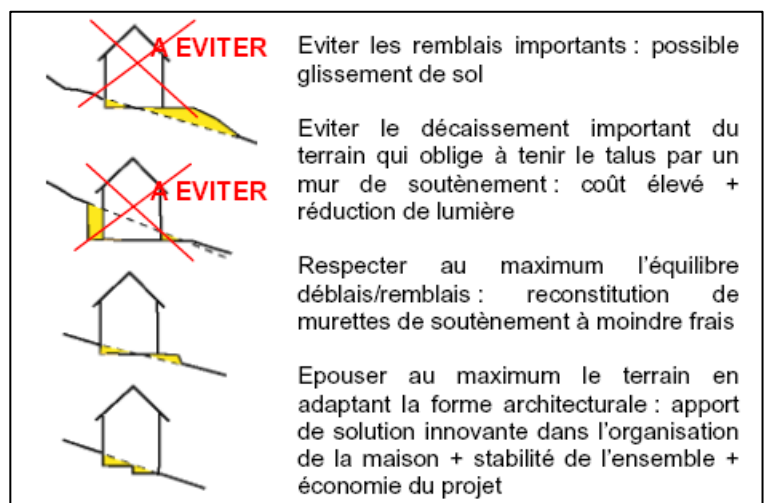
- Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings n'est pas prévue le plus proche de l'accès à la parcelle,
- Pour les parcelles desservies par l'amont, les garages et stationnement ne sont pas réalisés à l'amont et si pour les parcelles desservies depuis l'aval, les garages et stationnement ne sont pas réalisés à l'aval,

~~Les voiries intérieures et rampes ne sont pas de courte longueur.~~

### Mouvement de sol et talus

Le projet sera refusé si :

- Les bâtiments ne sont pas conçus en fonction du terrain et notamment de la pente et nécessitent d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès.
- La configuration du terrain naturel n'est pas maintenue dans son ensemble et que des remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont effectués lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.



## 2. Toitures - Couvertures

Le projet sera refusé si :

- Les bâtiments ~~et leurs annexes~~ ne sont pas couverts par des toitures à deux pans et ont une pente qui n'est pas comprise entre les pentes avoisinantes ou égale à l'une d'entre-elles ~~et~~ ou si la pente n'est pas égale au moins à 70%.
- Les toitures terrasses ne sont pas végétalisées.
- La teinte n'est pas déterminée en fonction de l'environnement du projet,
- Les matériaux de couverture n'ont pas l'aspect des matériaux suivants : ardoise naturelle ou artificielle à pose droite, tuiles écailles, lauzes ou tuiles plates,
- Les matériaux de couverture ne sont pas de teinte gris ardoise ou brun foncé,

En cas de rénovation de toiture existante à faible pente (inférieure à 25 %), ou de constructions annexes (inférieures à 20 m²), il pourra être dérogé à la nature des matériaux, ainsi qu'à la pente de toit qui pourra être inférieure à 70% et à un pan, sous réserve que la teinte et l'aspect dudit matériau soient validés par l'architecte conseil de la commune.

Les toitures devront intégrer harmonieusement tous les éléments de superstructures (souches de cheminées, conduits de fumées matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers, locaux techniques...)

### 3. Façades

Le projet sera refusé si :

- Toutes les façades d'un même bâtiment ne sont pas traitées avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.
- Les matériaux destinés à être enduits restent bruts.
- Les façades sont recouvertes de matériaux industriels d'aspect tôle ou bac acier.
- Les tyroliennes, les enduits à gros grains ou à reliefs (rustiques écrasés, simples projetés, ..) sont utilisés.
- Les teintes de matériaux ne s'harmonisent pas avec les bâtiments voisins et leur environnement.
- Les façades de commerces contrastent trop avec l'environnement du quartier
- Les couleurs ne sont pas conformes au nuancier présent en mairie.

### 4. Les bâtiments annexes

Pour les terrains inférieurs à 500 m², une seule annexe non accolée pourra être autorisée.

Le projet sera refusé si les constructions annexes (en particulier les garages) ne sont pas traités dans le même aspect (matériaux, formes, couleurs) que les bâtiments principaux.

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour les annexes d'une surface inférieure ou égale à 20 m².

### 5. Clôtures – Portail

Le projet sera refusé si :

- Les clôtures constituent une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés,
- Le mur de clôture ne se situe pas en continuité du bâti,
- Les portails ne s'harmonisent pas avec le système de clôture envisagé et l'architecture du bâtiment principal. S'ils sont en maçonnerie, leurs piliers de fixation doivent être enduits.
- La hauteur de la clôture ou du portail est supérieure à 1,802,00 mètres ou si la hauteur de la clôture existante n'est pas conservée.
- Si les clôtures ne sont pas constituées :
  - Soit d'un grillage sans support visible,
  - Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 40 à 60 cm qui pourra être surmonté d'un système à claire voie.
  - Soit d'une haie d'essences locales.

Des dispositions particulières pourront être autorisées en cas de nécessité technique ou fonctionnelle.

### 6. Equipements techniques

Le projet sera refusé si :

- Les équipements techniques tels que les antennes individuelles, collectives, les climatiseurs, les éoliennes, sont sur les façades les plus visibles depuis le domaine public et ne sont pas positionnés le plus discrètement possible (en toiture, en pignon, pâles masquées, photovoltaïques de teinte identique à la toiture..) en accord avec les services communaux.
- Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs sont en saillie, ne sont pas encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

## 7. Devantures et enseignes commerciales

Le projet sera refusé s'il n'est pas conforme au règlement ~~local de publicité communal sur les publicités, enseignes et pré-enseignes, le cas échéant,~~ et notamment si :

- Les devantures commerciales ne s'harmonisent pas avec les façades des immeubles qui les contiennent (teintes, matériaux, signalétique, ...).
- Les devantures commerciales sont en débord sur la voie publique.
- **Les enseignes sont de natures à altérer l'équilibre général de la façade.**

## Règles particulières

### Constructions de conception architecturale contemporaine

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

### Eléments du patrimoine paysager bâti à protéger au titre de l'article ~~L123-1-7L.151-19~~ et repérés au plan

Les éléments repérés sont soumis au permis de démolir. Toute extension ou travaux entraînant la modification des volumes et de l'aspect existant peuvent être interdits. Seront notamment interdites les modifications qui remettent en cause les caractéristiques architecturales principales de l'élément protégé, sauf pour des motifs de sécurité publique ou sanitaires.

### ARTICLE Uc 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, selon les normes suivantes :

- Habitation : 1 emplacement pour automobile au minimum par logement d'une surface de plancher inférieure à 100m<sup>2</sup>, majoré d'un emplacement tous les 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- Pour les opérations comprenant de l'habitat collectif : 1 emplacement pour automobile au minimum par logement d'une surface de plancher inférieure à 100m<sup>2</sup>, majoré d'un emplacement tous les 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, ainsi que, au minimum, une place pour cycle abritée par logement.
- Commerce et artisanat : 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface commerciale ou artisanale
- Hôtel : 1 emplacement par chambre, et par 25m<sup>2</sup> de surface de plancher résiduelle
- Restaurant : 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de surface réservée à l'accueil de la clientèle et par 25m<sup>2</sup> de surface de plancher résiduelle
- Bureaux – Services médicaux – équipement public ou d'intérêt collectif: jusqu'à 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place automobile pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place pour cycle abritée pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ; au-delà de 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher : pas de place supplémentaire exigée. Selon la nature du projet, des normes différentes de celles-ci peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de construction d'équipement public ou d'intérêt collectif

En cas d'impossibilité notamment dans le cadre d'une rénovation, le pétitionnaire pourra être autorisé à rechercher ces emplacements par :

- la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres
- l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin
- une concession dans un parc public de stationnement
- ~~une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.~~

**ARTICLE Uc 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs paysagers (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...).

Les plantations privilégieront les espèces autochtones. Les arbres à hautes tiges à feuilles non caduques sont interdits pour permettre l'ensoleillement des parcelles. Les haies mono spécifiques de thuyas ou de cyprès sont notamment à éviter.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, ~~notamment en zone Ucm,~~ l'autorité qui délivre le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable devra exiger la réalisation par le constructeur, d'une aire de jeux et de loisirs au profit notamment des enfants et des adolescents, située dans le périmètre de l'opération et suffisamment dimensionnée pour cette dernière (3% de l'opération avec un minimum de 100m²)

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées et plantées.

Les aires de stationnement devront être arborées avec des arbres d'ombrage. Il pourra être imposé 1 arbre pour 10 places de parking.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal pour être non visible depuis le domaine public.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Uc 14 - Coefficient d'occupation des sols**

~~« Supprimé par la loi ALUR du 24/04/2014 » Les coefficients d'Occupation du Sol (C.O.S.) sont les suivants :~~

~~— Secteur Uc et Ucm : 0,60~~

~~— Secteur Uca : 0,40.~~

~~Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de COS.~~

## ZONE Ud

La zone Ud correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone Ud correspond à l'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

La zone Ud comprend un secteur Udm, indiquant la présence d'un bâti particulier témoin de l'activité minière et qu'il convient de sauvegarder.

Sur certaines parties du territoire communal des risques naturels existent et figurent dans le dossier des risques naturels, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme et les dispositions réglementaires des zones exposées aux risques naturels sont applicables.

Pour les zones affectées par des aléas d'inondation, une marge de recul de 10m de part et d'autre de l'axe de la rivière sera inconstructible, sans que cette marge ne descende en dessous de 4 mètres à partir du sommet des berges sans clôture fixe, afin de permettre l'entretien du cours d'eau.

Les zones d'aléas forts seront inconstructibles.

Les zones d'aléa moyen :

- En zone urbaine (centre historique a bâti dense cantonnant l'écoulement aux rues) seront constructibles avec des prescriptions définies par les services de l'Etat ayant en charge l'affichage des risques naturels.
- En zone urbaine (hors centre urbain), la constructibilité est conditionnée par la connaissance des vitesses, et une valeur de celle-ci inférieure à 0,2m/s.

Les zones d'aléa faible, en zone urbaine, seront constructibles avec des prescriptions définies par le service de l'Etat ayant en charge l'affichage des risques naturels.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE Ud 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones Ud sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôts, dont l'emprise au sol est supérieure à 500 m².
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les démolitions sauf celles ayant fait l'objet d'une autorisation (permis de démolir)

### **ARTICLE Ud 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans les zones Ud sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
- Les constructions à usage agricole dans le respect des règles sanitaires,
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques,

- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur Udm, les constructions devront respecter le caractère du bâti existant, témoin de l'activité minière.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE Ud 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES**

- Tout terrain non desservi est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **VOIRIE**

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article ~~R.111-4~~**R.111-5** du Code de l'Urbanisme.

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 4 mètres hors bande réservée au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie et de déneigement, puissent faire demi-tour et permettre le stockage de la neige.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).
- Le projet de voirie doit faire l'objet de concertation avec la Collectivité (pourcentage de pente, emprise et caractéristique de chaussée). En tout état de cause, une pente de voirie supérieure à 10% ne pourra ~~jamais~~ prétendre à une intégration dans la voirie communale ni au déneigement.

### **ARTICLE Ud 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **EAU**

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

Toute opération d'aménagement d'ensemble importante doit être étudiée en tenant compte de la défense incendie.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En cas d'inexistence du réseau, il pourra être mis en œuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement. Celui-ci devra être soumis à l'avis du SPANC.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent ~~garantir~~**privilégier** l'infiltration des eaux pluviales avec un stockage éventuel de ces dernières et un rejet d'une surverse à débit limité dans le réseau collecteur. Si aucune possibilité technique ne le permet, alors l'écoulement s'effectuera directement



dans le réseau collecteur des eaux pluviales de la ville, ~~tout rejet dans les réseaux unitaires existants sont formellement interdits~~. Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou géotechnique, le rejet dans le réseau unitaire devra être à débit limité.

### AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain. Les coffrets de rangement doivent être intégrés aux murs et clôtures.

### ORDURES MENAGERES

Pour tout projet, la collecte des déchets devra être compatible avec le système de ramassage mis en place sur la commune.

### ARTICLE Ud 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

### ARTICLE Ud 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

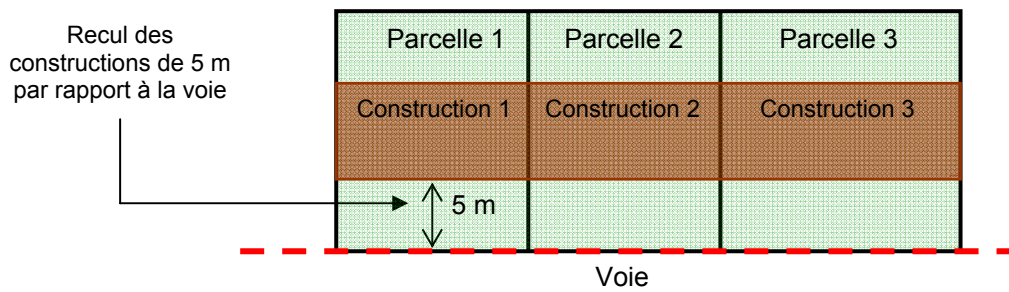
#### Modalités de calcul de retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement des voies et places, publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

#### Règle générale

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum** par rapport aux voies et places publiques.

Pour des raisons de sécurité, les accès automobiles (portails, portes de garage, etc...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.



### Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** :

- Pour les saillies (oriels, balcons, dépassés de toiture...) inférieures à 1,2 mètre et à partir de la hauteur du premier plancher haut de la construction, dans la mesure où elles ne créent pas une gêne ou porte atteinte à la circulation publique,
- Pour des raisons de sécurité, de salubrité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Dans le cas d'extensions et d'annexes accolées à des constructions existantes, dans la mesure où elles sont implantées en continuité de la construction existante et qu'elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc ... Le recul de ces constructions ne peut toutefois pas être inférieur à celui de la construction existante.
- Dans le cas des vérandas dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,5m, pour lesquelles le recul minimum exigé est de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques.
- Dans le cas de constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,

### ARTICLE Ud 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



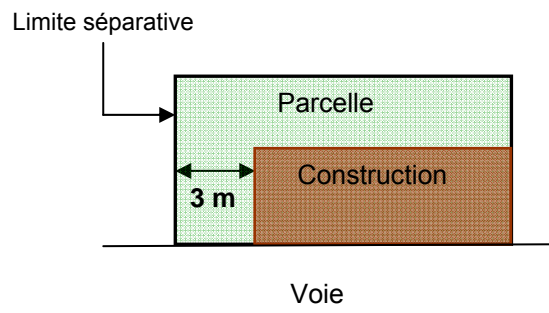
**Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

**Règle générale**

La distance (d) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 3$ ).

Les piscines seront implantées à 2 mètres de la limite séparative (bord du bassin).

**Règles particulières**

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** :

- En cas d'opération d'ensemble, les implantations des constructions les unes par rapport aux autres à l'intérieur de l'opération sont déterminées par le plan de composition. En cas d'absence de ce plan, les paragraphes ci-dessus sont applicables.
- Pour une construction qui ne comporte qu'un niveau utilisable sur une profondeur de 3 m depuis la limite parcellaire, cette dernière pourra s'implanter en limite avec une hauteur maximale de 3,50m.
- Pour des raisons de sécurité, de salubrité, d'architecture ou tenant à la configuration du site,
- Dans le cas de constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE Ud 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

**ARTICLE Ud 9 - Emprise au sol des constructions**

En Ud, le CES est de 40%.

En Udm, le CES est de 25%.

**ARTICLE Ud 10 - Hauteur maximale des constructions****Modalités de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée au faîtiage jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux (cette hauteur ne s'applique pas à l'aménagement de lucarne ou de bâtiment existant dont la toiture n'est pas modifiée).

**Prescription d'une hauteur maximale**

En Ud, la hauteur maximale est fixée à **12m**.

En Udm, la hauteur maximale est fixée à **9m**.

| La hauteur des clôtures est limitée à ~~4.80~~**2,00** mètres

**Règles particulières**

**Des hauteurs différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera la hauteur des constructions voisines. L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.
- Extension des constructions existantes pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois, la hauteur de ces constructions ne peut pas être supérieure à celle de la construction existante.
- Constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE Ud 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Le pétitionnaire d'une demande d'autorisation est invité à rencontrer en amont de son projet l'architecte conseil de la commune.**

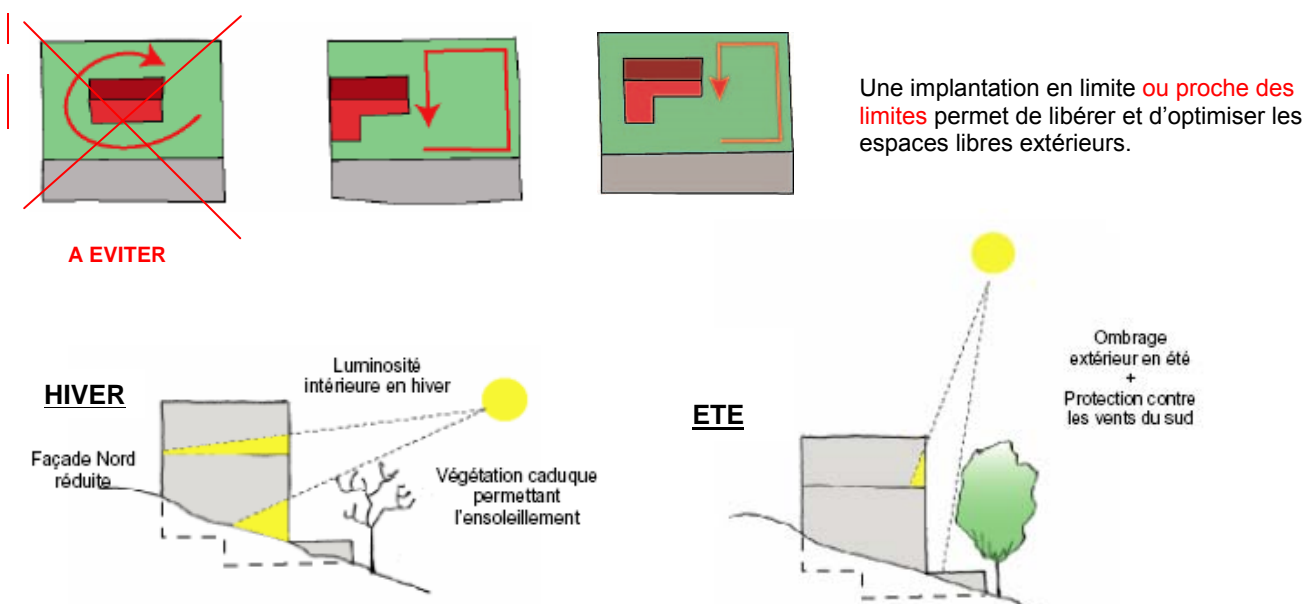
**1. Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel****Aspect**

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

**Implantation des constructions**

Le projet sera refusé si :

- L'implantation des constructions ne respecte pas la topographie existante avant les constructions,
- L'implantation des bâtiments sur la parcelle n'envisage pas, dans un souci d'économie d'espace, de libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs,
- L'implantation des constructions n'anticipe pas les futures extensions du bâtiment ou construction d'annexes,
- Les vues et les meilleures expositions ne sont pas prises en compte,
- La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes n'est pas réalisée.

**EXEMPLE**

### Accès

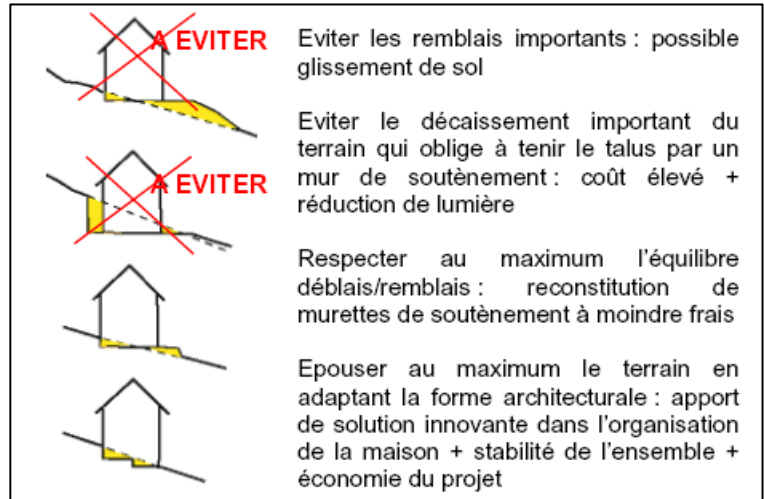
Le projet sera refusé si :

- Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings n'est pas prévue le plus proche de l'accès à la parcelle,
- Pour les parcelles desservies par l'amont, les garages et stationnement ne sont pas réalisés à l'amont et si pour les parcelles desservies depuis l'aval, les garages et stationnement ne sont pas réalisés à l'aval,
- ~~Les voiries intérieures et rampes ne sont pas de courte longueur.~~

### Mouvement de sol et talus

Le projet sera refusé si :

- Les bâtiments ne sont pas conçus en fonction du terrain et notamment de la pente et nécessitent d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès.
- La configuration du terrain naturel n'est pas maintenue dans son ensemble et que des remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont effectués lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.



### 2. Toitures – Couvertures

Le projet sera refusé si :

- Les bâtiments ~~et leurs annexes~~ ne sont pas couverts par des toitures à deux pans et ont une pente qui n'est pas comprise entre les pentes avoisinantes ou égale à l'une d'entre-elles ~~et~~ **ou** si la pente n'est pas égale au moins à 70%.
- Les toitures terrasses ne sont pas végétalisées.
- La teinte n'est pas déterminée en fonction de l'environnement du projet,
- Les matériaux de couverture n'ont pas l'aspect des matériaux suivants : ardoise naturelle ou artificielle à pose droite, tuiles écailles, lauzes ou tuiles plates,
- Les matériaux de couverture ne sont pas de teinte gris ardoise ou brun foncé,

En cas de rénovation de toiture existante à faible pente (inférieure à 25 %), ou de constructions annexes (inférieures à 20 m²), il pourra être dérogé à la nature des matériaux ainsi qu'à la pente de toit qui pourra être inférieure à 70% et à un pan, sous réserve que la teinte et l'aspect dudit matériau soient validés par l'architecte conseil de la commune.

Les toitures devront intégrer harmonieusement tous les éléments de superstructures (souches de cheminées, conduits de fumées matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers, locaux techniques...

### 3. Façades

Le projet sera être refusé si :

- Toutes les façades d'un même bâtiment ne sont pas traitées avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.
- Les matériaux destinés à être enduits restent bruts.
- Les façades sont recouvertes de matériaux industriels d'aspect tôle ou bac acier.
- Les tyroliennes, les enduits à gros grains ou à reliefs (rustiques écrasés, simples projetés, ..) sont utilisés.
- Les teintes de matériaux ne s'harmonisent pas avec les bâtiments voisins et leur environnement et s'il est employé en grande surface de couleurs très contrastées avec l'environnement.
- Les couleurs ne sont pas conformes au nuancier présent en mairie.

### 4. Les bâtiments annexes

Pour les terrains inférieurs à 500 m², une seule annexe non accolée pourra être autorisée.

Le projet sera refusé si les constructions annexes (en particulier les garages) ne sont pas traités dans le même aspect (matériaux, formes, couleurs) que les bâtiments principaux.

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour les annexes d'une surface inférieure ou égale à 20 m².

### 5. Clôtures – Portail

Le projet sera refusé si :

- Les clôtures constituent une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés,
- Le mur de clôture ne se situe pas en continuité du bâti,
- Les portails ne s'harmonisent pas avec le système de clôture envisagé et l'architecture du bâtiment principal. S'ils sont en maçonnerie, leurs piliers de fixation doivent être enduits.
- La hauteur de la clôture ou du portail est supérieure à 1,802,00 mètres ou si la hauteur de la clôture existante n'est pas conservée.
- Si les clôtures ne sont pas constituées :
  - Soit d'un grillage sans support visible,
  - Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 40 à 60 cm qui pourra être surmonté d'un système à claire voie.
  - Soit d'une haie d'essences locales.

Des dispositions particulières pourront être autorisées en cas de nécessité technique ou fonctionnelle.

### 6. Equipements techniques

Le projet sera refusé si :

- Les équipements techniques tels que les antennes individuelles, collectives, les climatiseurs, les éoliennes, sont sur les façades les plus visibles depuis le domaine public et ne sont pas positionnés le plus discrètement possible (en toiture, en pignon, pâles masquées, photovoltaïques de teinte identique à la toiture...) en accord avec les services communaux.
- Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs sont en saillie, ne sont pas encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

### 7. Devantures et enseignes commerciales

Le projet sera refusé si il n'est pas conforme au règlement ~~local de publicité communal sur les publicités, enseignes et pré-enseignes, le cas échéant,~~ et notamment si :

- Les devantures commerciales ne s'harmonisent pas avec les façades des immeubles qui les contiennent (teintes, matériaux, signalétique, ...).
- Les devantures commerciales sont en débord sur la voie publique.

### Règles particulières

#### **Constructions de conception architecturale contemporaine**

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

#### **Eléments du patrimoine paysager bâti à protéger au titre de l'article ~~L123-1-7L.151-19~~ et repérés au plan**

Les éléments repérés sont soumis au permis de démolir. Toute extension ou travaux entraînant la modification des volumes et de l'aspect existant peuvent être interdits. Seront notamment interdites les modifications qui remettent en cause les caractéristiques architecturales principales de l'élément protégé, sauf pour des motifs de sécurité publique ou sanitaires.

### **ARTICLE Ud 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, selon les normes suivantes :

- Habitation : 1 emplacement pour automobile au minimum par logement d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>, majoré d'un emplacement tous les 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- Pour les opérations comprenant de l'habitat collectif : 1 emplacement pour automobile au minimum par logement d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>, majoré d'un emplacement tous les 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, ainsi que , au minimum, une place pour cycle abritée par logement.
- Commerce et artisanat : 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface commerciale ou artisanale
- Hôtel : 1 emplacement par chambre et par 25m<sup>2</sup> de surface de plancher résiduelle
- Restaurant : 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de surface réservée à l'accueil de la clientèle et par 25m<sup>2</sup> de surface de plancher résiduelle
- Bureaux - Services médicaux – construction à usage d'intérêt public ou collectif: jusqu'à 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place automobile pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place pour cycle abritée pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ; au-delà de 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher : pas de place supplémentaire exigée. Selon la nature du projet, des normes différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de construction d'équipement public ou d'intérêt collectif.

En cas d'impossibilité notamment dans le cadre d'une rénovation, le pétitionnaire pourra être autorisé à rechercher ces emplacements par :

- la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres
- l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin
- une concession dans un parc public de stationnement
- ~~— une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.~~

### **ARTICLE Ud 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs paysagers (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...).

Les plantations privilégieront les espèces autochtones. Les arbres à hautes tiges à feuilles non caduques sont interdits pour permettre l'ensoleillement des parcelles. Les haies mono spécifiques de thuyas ou de cyprès sont notamment à éviter.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, notamment en zone Udm, l'autorité qui délivre le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable devra exiger la réalisation par le constructeur, d'une aire de jeux et de loisirs au profit notamment des enfants et des adolescents, située dans le périmètre de l'opération et suffisamment dimensionnée pour cette dernière (3% de l'opération avec un minimum de 100m<sup>2</sup>).

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées et plantées.

Les aires de stationnement devront être arborées avec des arbres d'ombrage. Il pourra être imposé 1 arbre pour 10 places de parking.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal pour être non visible depuis le domaine public.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ud 14 - Coefficient d'occupation des sols**

« Supprimé par la loi ALUR du 24/04/2014 » ~~En Ud, le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est de 0,30~~

~~En Udm, le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) est de 0,25.~~

~~Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de COS.~~

## ZONE Uls

La zone Uls correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone Uls correspond au secteur dédié aux activités de sports, loisirs et tourisme.

Sur certaines parties du territoire communal, des risques naturels existent et figurent dans le dossier des risques naturels et dispositions réglementaires, joint en annexe au PLU. Sur ces zones exposées à un risque naturel, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme et les dispositions réglementaires des zones exposées aux risques naturels sont applicables.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE Uls 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones Uls sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités d'industrie,
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les démolitions sauf celles ayant fait l'objet d'une autorisation (permis de démolir)
- Les constructions d'habitation ne respectant pas les conditions fixées dans l'article Uls2.

#### **ARTICLE Uls 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans les zones Uls sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des équipements publics et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions à usage d'habitat à condition qu'elles soient destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone.
- L'aménagement des habitations existantes,
- Les annexes aux habitations existantes, dans la limite de 12 m².

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE Uls 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **ACCES**

- Tout terrain non desservi est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.



**VOIRIE**

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article ~~R.111-4~~**R.111-5** du Code de l'Urbanisme.

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 4 mètres hors bande réservée au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie et de déneigement, puissent faire demi-tour et permettre le stockage de la neige.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).
- Le projet de voirie doit faire l'objet de concertation avec la Collectivité (pourcentage de pente, emprise et caractéristique de chaussée). En tout état de cause, une pente de voirie supérieur à 10% ne pourra ~~jamais~~ prétendre à une intégration dans la voirie communale ni au déneigement.

**ARTICLE Uls 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics****EAU**

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

Toute opération d'aménagement d'ensemble importante doit être étudiée en tenant compte de la défense incendie.

**ASSAINISSEMENT****Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

**Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent ~~garantir~~**privilégier** l'infiltration des eaux pluviales avec un stockage éventuel de ces dernières et un rejet d'une surverse à débit limité dans le réseau collecteur. ~~Si aucune possibilité technique ne le permet, alors l'écoulement s'effectuera directement dans le réseau collecteur des eaux pluviales de la ville, tout rejet dans les réseaux unitaires existants sont formellement interdits.~~ Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou géotechnique, le rejet dans le réseau unitaire devra être à débit limité.

**AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

Les coffrets de rangement doivent être intégrés aux murs et clôtures.

**ORDURES MENAGERES**

Pour tout projet, la collecte des déchets devra être compatible avec le système de ramassage mis en place sur la commune.

**ARTICLE Uls 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

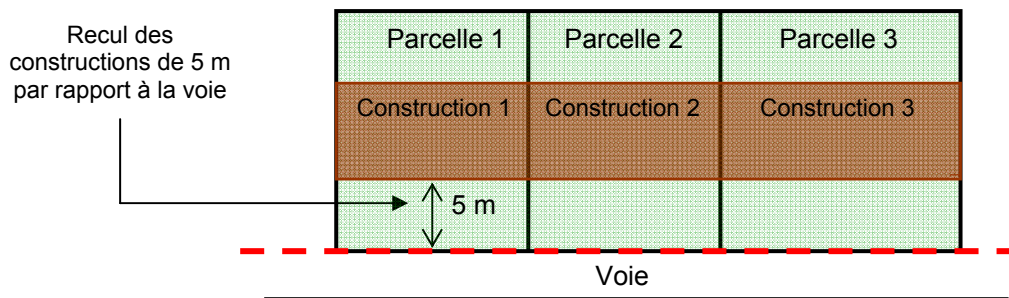
**ARTICLE Uls 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement des voies et places, publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

**Règle générale**

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum** par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour des raisons de sécurité, les accès automobiles (portails, portes de garage, etc...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.



### **Règles particulières**

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** :

- Pour les saillies (oriels, balcons, dépassés de toiture...) inférieures à 1,2 mètre et à partir de la hauteur du premier plancher haut de la construction, dans la mesure où elles ne créent pas une gêne ou porte atteinte à la circulation publique,
- Pour des raisons de sécurité, de salubrité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Dans le cas d'extensions et d'annexes accolées à des constructions existantes, dans la mesure où elles sont implantées en continuité de la construction existante et qu'elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc ... Le recul de ces constructions ne peut toutefois pas être inférieur à celui de la construction existante.
- Dans le cadre de constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE Uls 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

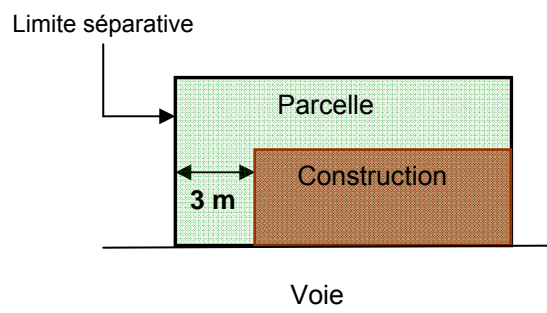
### **Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

### **Règle générale**

La distance (d) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 3$ ).

Les piscines seront implantées à 2 mètres de la limite séparative (bord du bassin).



### **Règles particulières**

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** :

- En cas d'opération d'ensemble, les implantations des constructions les unes par rapport aux autres à l'intérieur de l'opération sont déterminées par le plan de composition. En cas d'absence de ce plan, les paragraphes ci-dessus sont applicables.
- Pour une construction qui ne comporte qu'un niveau utilisable sur une profondeur de 3 m depuis la limite parcellaire, cette dernière pourra s'implanter en limite avec une hauteur maximale de 3,50m.
- Pour des raisons de sécurité, de salubrité, d'architecture ou tenant à la configuration du site,
- Dans le cas de constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Uls 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **ARTICLE Uls 10 - Hauteur maximale des constructions**

### **Modalités de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux (cette hauteur ne s'applique pas à l'aménagement de lucarne ou de bâtiment existant dont la toiture n'est pas modifiée).

### **Prescription d'une hauteur maximale**

La hauteur maximale est fixée à **15m**.

La hauteur des clôtures est limitée à ~~4.80~~**2,00** mètres

### **Règles particulières**

**Des hauteurs différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera la hauteur des constructions voisines. L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.
- Extension des constructions existantes pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois, la hauteur de ces constructions ne peut pas être supérieure à celle de la construction existante.
- Constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Uls 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Le pétitionnaire d'une demande d'autorisation est invité à rencontrer en amont de son projet l'architecte conseil de la commune.**

### **1. Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

#### **Aspect**

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

#### **Implantation des constructions**

Le projet sera refusé si :

- L'implantation des constructions ne respecte pas la topographie existante avant les constructions,
- L'implantation des bâtiments sur la parcelle n'envisage pas, dans un souci d'économie d'espace, de libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs,
- L'implantation des constructions n'anticipe pas les futures extensions du bâtiment ou construction d'annexes,
- Les vues et les meilleures expositions ne sont pas prises en compte,
- La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes n'est pas réalisée.

#### **Accès**

Le projet sera refusé si :

- Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings n'est pas prévue le plus proche de l'accès à la parcelle,
- Pour les parcelles desservies par l'amont, les garages et stationnement ne sont pas réalisés à l'amont et si pour les parcelles desservies depuis l'aval, les garages et stationnement ne sont pas réalisés à l'aval,

~~— Les voiries intérieures et rampes ne sont pas de courte longueur.~~

#### **Mouvement de sol et talus**

Le projet sera refusé si :

- Les bâtiments ne sont pas conçus en fonction du terrain et notamment de la pente et nécessitent d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès.
- La configuration du terrain naturel n'est pas maintenue dans son ensemble et que des remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont effectués lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.

## 2. Toitures - Couvertures

Le projet sera refusé si :

- Les bâtiments ~~et leurs annexes~~ ne sont pas couverts par des toitures à deux pans et ont une pente qui n'est pas comprise entre les pentes avoisinantes ou égale à l'une d'entre-elles ~~et~~ **ou** si la pente n'est pas égale au moins à 70%.
- Les toitures terrasses ne sont pas végétalisées.
- La teinte n'est pas déterminée en fonction de l'environnement du projet,
- Les matériaux de couverture n'ont pas l'aspect des matériaux suivants : ardoise naturelle ou artificielle à pose droite, tuiles écailles, lauzes ou tuiles plates,
- Les matériaux de couverture ne sont pas de teinte gris ardoise ou brun foncé,

**En cas de rénovation de toiture existante à faible pente (inférieure à 25 %), ou de constructions annexes (inférieures à 20 m²), il pourra être dérogé à la nature des matériaux ainsi qu'à la pente de toit qui pourra être inférieure à 70% et à un pan, sous réserve que la teinte et l'aspect dudit matériau soient validés par l'architecte conseil de la commune.**

**Les toitures devront intégrer harmonieusement tous les éléments de superstructures (souches de cheminées, conduits de fumées matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers, locaux techniques...**

## 3. Façades

Le projet sera refusé si :

- Toutes les façades d'un même bâtiment ne sont pas traitées avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.
- Les matériaux destinés à être enduits restent bruts.
- Les tyroliennes, les enduits à gros grains ou à reliefs (rustiques écrasés, simples projetés, ..) sont utilisés.
- Les teintes de matériaux ne s'harmonisent pas avec les bâtiments voisins et leur environnement et s'il est employé en grande surface de couleurs très contrastées avec l'environnement.
- Les façades sont recouvertes de matériaux industriels d'aspect tôle ou bac acier

## 4. Les bâtiments annexes

**Pour les terrains inférieurs à 500 m², une seule annexe non accolée pourra être autorisée.**

Le projet sera refusé si les constructions annexes (en particulier les garages) ne sont pas traités dans le même aspect (matériaux, formes, couleurs) que les bâtiments principaux.

**Des dispositions particulières pourront être autorisées pour les annexes d'une surface inférieure ou égale à 20 m².**

## 5. Clôtures – Portail

Le projet sera refusé si :

- Les clôtures constituent une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés,
- Le mur de clôture ne se situe pas en continuité du bâti,
- Les portails ne s'harmonisent pas avec le système de clôture envisagé et l'architecture du bâtiment principal. S'ils sont en maçonnerie, leurs piliers de fixation doivent être enduits.
- La hauteur de la clôture ou du portail est supérieure à ~~4.80~~**2,00** mètres ou si la hauteur de la clôture existante n'est pas conservée.

Des dispositions particulières pourront être autorisées en cas de nécessité technique ou fonctionnelle.

## 6. Equipements techniques

Le projet sera refusé si :

- Les équipements techniques tels que les antennes individuelles, collectives, les climatiseurs, les éoliennes, sont sur les façades les plus visibles depuis le domaine public et ne sont pas positionnés le plus discrètement possible (en toiture, en pignon, pâles masquées, photovoltaïques de teinte identique à la toiture..) en accord avec les services communaux.
- Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs sont en saillie, ne sont pas encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

### **7. Devantures commerciales**

Le projet sera refusé s'il n'est pas conforme au règlement ~~local de publicité communal sur les publicités, publicité enseignes et pré-enseignes, le cas échéant,~~ et notamment si :

- Les devantures commerciales ne s'harmonisent pas avec les façades des immeubles qui les contiennent (teintes, matériaux, signalétique, ...).
- Les devantures commerciales sont en débord sur la voie publique.

### **Règles particulières**

#### **Constructions de conception architecturale contemporaine**

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

#### **Eléments du patrimoine paysager bâti à protéger au titre de l'article ~~L.151-19~~~~L423-1-7~~ et repérés au plan**

Les éléments repérés sont soumis au permis de démolir. Toute extension ou travaux entraînant la modification des volumes et de l'aspect existant peuvent être interdits. Seront notamment interdites les modifications qui remettent en cause les caractéristiques architecturales principales de l'élément protégé, sauf pour des motifs de sécurité publique ou sanitaires.

#### **ARTICLE Uls 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.

Une attention particulière sera portée sur les stationnements pour cycles, qui seront de préférence abrités.

#### **ARTICLE Uls 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs paysagers (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...).

Les plantations privilégieront les espèces autochtones. Les arbres à hautes tiges à feuilles non caduques sont interdits pour permettre l'ensoleillement des parcelles. Les haies mono spécifiques de thuyas ou de cyprès sont notamment à éviter.

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées et plantées.

Les aires de stationnement devront être arborées avec des arbres d'ombrage. Il pourra être imposé 1 arbre pour 10 places de parking.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal pour être non visible depuis le domaine public.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Uls 14 - Coefficient d'occupation du sol**

| « Supprimé par la loi ALUR du 24/04/2014 » ~~Non-réglementé.~~

## ZONE Ue

La zone Ue correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone Ue délimite les secteurs à dominantes d'activités économiques (activités industrielles, artisanales, commerciales).

Il est précisé que certains terrains situés en bordure de la RN85 ou de la route Napoléon sont concernés par l'article L.111-8 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales. La constructibilité y est conditionnée par la réalisation d'aménagements paysagers et par la mise en oeuvre de mesures propres à préserver une qualité architecturale, à réduire les nuisances et à améliorer la sécurité.

La zone Ue comprend un secteur Ueh, autorisant la présence d'équipement hôtelier.

La zone Ue comprend un secteur Ueg à vocation économique et touristique correspondant au secteur de la gare de La Mure.

La zone Ue comprend un secteur Uer correspondant à la zone d'activité des Revoulins.

Sur certaines parties du territoire communal, des risques naturels existent et figurent dans le dossier des risques naturels et dispositions réglementaires, joint en annexe au PLU. Sur ces zones exposées à un risque naturel, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme et les dispositions réglementaires des zones exposées aux risques naturels sont applicables.

Pour les zones affectées par des aléas d'inondations, une marge de recul de 10m de part et d'autre de l'axe de la rivière sera inconstructible, sans que cette marge ne descende en dessous de 4 mètres à partir du sommet des berges sans clôture fixe, afin de permettre l'entretien du cours d'eau.

Les zones d'aléa fort sont inconstructibles.

Les zones d'aléa moyen :

- En zone urbaine (centre historique au bâti dense cantonnant l'écoulement aux rues) seront constructibles avec des prescriptions définies par les services de l'Etat ayant en charge l'affichage des risques naturels,
- En zone urbaine (hors centre urbain), la constructibilité est conditionnée par la connaissance des vitesses, et une valeur de celle-ci inférieure à 0,2m/s

Les zones d'aléa faible, en zone urbaine, seront constructibles avec des prescriptions définies par le service de l'Etat ayant en charge l'affichage des risques naturels.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans la zone Ue sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités agricoles,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les démolitions sauf celles ayant fait l'objet d'une autorisation (permis de démolir),
- Les constructions à destination d'activités hôtelières,
- Les constructions d'habitation ne respectant pas les conditions fixées dans l'article Ue2.

Dans la zone Ueh sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités agricoles,
- Les constructions à destination d'activités d'industrie,
- Les constructions à destination d'activités commerciales,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les démolitions sauf celles ayant fait l'objet d'une autorisation (permis de démolir),
- Les constructions d'habitation ne respectant pas les conditions fixées dans l'article Ue2.

Dans la zone Ueg sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités agricoles,
- Les constructions à destination d'activités d'industrie,
- Les constructions à destination d'activités hôtelières,



- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les démolitions sauf celles ayant fait l'objet d'une autorisation (permis de démolir),
- Les constructions d'habitation ne respectant pas les conditions fixées dans l'article Ue2.

Dans la zone Uer sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités agricoles,
- les constructions à destination d'activités commerciales **ne respectant pas les conditions fixées dans l'article Ue2,**
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés,
- les constructions d'habitation ne respectant pas les conditions fixées dans l'article Ue2.

### **ARTICLE Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans les zones Ue sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - que ces dernières soient destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone et sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités économiques, qu'elle ne dépasse pas 100m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'elle soit inférieure à 50% de la surface de plancher de la construction à usage d'activité.
- Les commerces à condition qu'ils n'excèdent pas **2200-700** m<sup>2</sup> de surface de vente et qu'ils ne soient pas interdits à l'article Ue1.
- **En secteur Uer, les commerces à condition qu'ils soient liés ou associés à une activité d'hébergement hôtelier et dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente.**
- Les aires d'exposition ou de vente ainsi que les dépôts et stockages de toute nature à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE Ue 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES**

- Tout terrain non desservi est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **VOIRIE**

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article **R. 111-4 R. 111-5** du Code de l'Urbanisme.

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles

doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.

- L'emprise minimum de la chaussée est de 4 mètres hors bande réservée au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie et de déneigement, puissent faire demi-tour et permettre le stockage de la neige.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).
- Le projet de voirie doit faire l'objet de concertation avec la Collectivité (pourcentage de pente, emprise et caractéristique de chaussée). En tout état de cause, une pente de voirie supérieure à 10% ne pourra ~~jamais~~ prétendre à une intégration dans la voirie communale ni au déneigement.

#### **ARTICLE Ue 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

##### **EAU**

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

Toute opération d'aménagement d'ensemble importante doit être étudiée en tenant compte de la défense incendie.

##### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

###### **1. - Eaux résiduaires industrielles :**

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

###### **2.- Eaux usées domestiques :**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article ~~L.33L.1331-1~~ du Code de la Santé publique.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être soumis à l'avis du SPANC.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent ~~garantir~~ privilégier l'infiltration des eaux pluviales avec un stockage éventuel de ces dernières et un rejet d'une surverse à débit limité dans le réseau collecteur. ~~Si aucune possibilité technique ne le permet, alors l'écoulement s'effectuera directement dans le réseau collecteur des eaux pluviales de la ville, tout rejet dans les réseaux unitaires existants sont formellement interdits.~~ Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou géotechnique, le rejet dans le réseau unitaire devra être à débit limité.

##### **AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

#### **ARTICLE Ue 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

##### **Modalités de calcul de retrait**

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

**Règle générale**

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions seront implantées :

- par rapport à l'alignement des routes nationales et départementales : avec un recul de 5 mètres au minimum,
- par rapport à l'alignement des voies et emprises communales : à l'alignement des voies, sous réserve de ne pas apporter de gêne pour la circulation et pour la visibilité des enseignes voisines.

Pour des raisons de sécurité, les accès automobiles (portails, portes de garage, etc...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

**Règles particulières**

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** :

- Pour des raisons de sécurité, de salubrité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Dans le cas d'aménagement et d'extensions de constructions existantes, dans la mesure où ils sont implantés en continuité de la construction existante et qu'ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc ...
- Constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

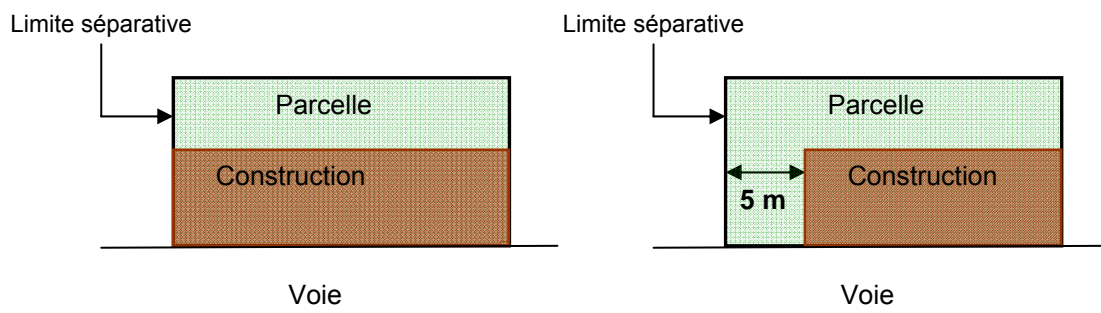
**Règle générale**

Les constructions **peuvent s'implanter en limite séparative**.

A défaut, la distance (d) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 5$ ).

**En limite de zone**, la distance d'implantation **doit être au moins égale à 5 mètres**.

En zone Ueh les piscines seront implantées à 2 mètres minimum de la limite séparative (bord du bassin)

**EXEMPLE :****Règles particulières**

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** :

- Pour des raisons de sécurité, de salubrité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Dans le cas d'aménagement et d'extensions de constructions existantes, dans la mesure où ils sont implantés en continuité de la construction existante et qu'ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la construction voisine à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc ...
- Constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif.
- pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Entre deux constructions non contiguës, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace sera au minimum de 5 mètres.

### **ARTICLE Ue 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 60% de la surface du tènement. En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 %.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation liées aux activités de la zone ne doit pas être supérieure à 25% de celle des constructions à usage d'activités.

### **ARTICLE Ue 10 - Hauteur maximale des constructions**

#### **Modalités de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux (cette hauteur ne s'applique pas à l'aménagement de lucarne ou de bâtiment existant dont la toiture n'est pas modifiée).

#### **Prescription d'une hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 m.

La hauteur des clôtures est limitée à ~~4.80~~<sup>2,00</sup> m

#### **Règles particulières**

**Des hauteurs différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées**

- Pour l'extension des constructions existantes pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois, la hauteur de ces constructions ne peut pas être supérieure à celle de la construction existante.
- Pour les constructions à destination d'équipement public et d'intérêt collectif.

### **ARTICLE Ue 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

#### **Règles générales**

**Le pétitionnaire d'une demande d'autorisation est invité à rencontrer en amont de son projet l'architecte conseil de la commune.**

#### **1 - Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

##### **Aspect**

Le permis de construire peut être refusé si :

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans le cas de plusieurs bâtiments sur le terrain, le traitement de chaque bâtiment ne présente pas une unité et une harmonie architecturale d'ensemble.

##### **Implantation des constructions**

Le permis sera refusé si :

- L'implantation des constructions ne respecte pas la topographie existante avant les constructions,
- L'implantation des bâtiments sur la parcelle n'envisage pas, dans un souci d'économie d'espace, de libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs,
- Les vues et les meilleures expositions ne sont pas prises en compte,
- La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes n'est pas réalisée.

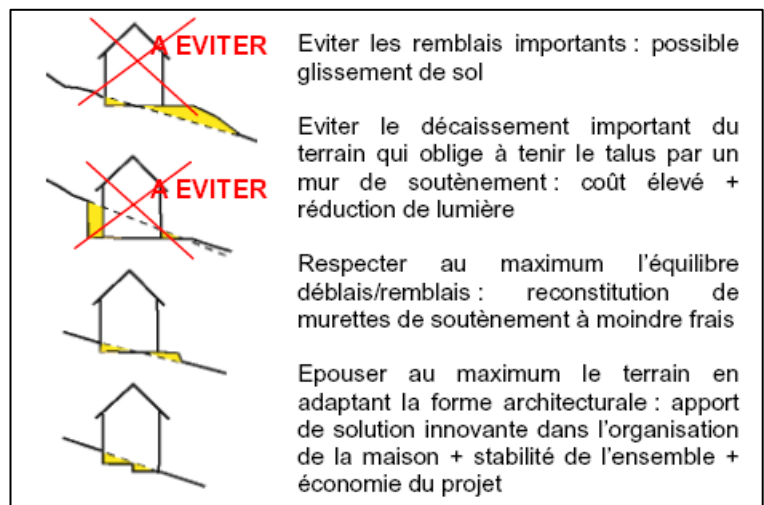
Par ailleurs, pour les parcelles situées le long de la RN85 et ~~de la route Napoléon~~<sup>de la future voie de contournement</sup>, le permis sera refusé si :

- tout dépôt ou stockage de matériels ou matériaux est prévu entre le ou les bâtiments et la limite de parcelle côté route nationale **ou route Napoléon**.
- Les locaux techniques, citernes de gaz liquéfié ou F.O.D (Fuel Oil Domestic), les zones de dépôts ainsi que les installations similaires ne sont pas intégrés : à savoir masqués par des écrans de verdure, ou placés en des lieux où ils seront peu visibles depuis les voies publiques.
- Les locaux techniques (locaux pour poubelles, coffrets techniques...) ne sont pas intégrés au maximum à la composition architecturale du bâtiment ou de la clôture ou si, pour des raisons de contraintes techniques et de sécurité ils doivent être éloignés de toute construction ou autre installation, ne sont pas rendus invisible par un écran végétal de plantations locales diversifiées.

### Mouvement de sol et talus

Le permis sera refusé si :

- Les bâtiments ne sont pas conçus en fonction du terrain et notamment de la pente et nécessitent d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès.
- La configuration du terrain naturel n'est pas maintenue dans son ensemble et que des remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont effectués lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.



### 2 - Toitures

Le permis sera refusé si :

- La toiture d'une construction annexe ne présente pas les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.
- La teinte n'est pas déterminée en fonction de l'environnement du projet,
- Les toitures à deux versants n'ont pas une pente minimum de 30%
- Lorsque la toiture proposée est une toiture terrasse, celle-ci n'est pas masquée par un acrotère (sauf s'il s'agit d'une toiture végétalisée).
- Les toitures des bâtiments annexes et des ajouts ne sont pas traitées en harmonie avec celle de la construction principale.

### 3 - Façades

Le permis sera refusé si :

- Toutes les façades d'un même bâtiment ne sont pas traitées avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.
- Les matériaux destinés à être enduits restent bruts.
- Les teintes de matériaux ne s'harmonisent pas avec les bâtiments voisins et leur environnement et s'il est employé en grande surface de couleurs très contrastées avec l'environnement.
- Pour les parcelles situées le long de la RN85 **ou de la route Napoléon**, le permis peut être refusé si les façades côté Route nationale **ou route Napoléon** ne présentent pas une unité de couleur (exception des enseignes et logos).
- Des matériaux d'aspect tôle bac nervurée sont utilisés notamment sur la façade principale

### 4. Les bâtiments annexes

Le projet sera refusé si les constructions annexes (en particulier les garages) ne sont pas traités dans le même aspect (matériaux, formes, couleurs) que les bâtiments principaux.

**Des dispositions particulières pourront être autorisées pour les annexes d'une surface inférieure ou égale à 20 m².**

## 5 - Portails et clôtures

Le projet sera refusé si :

- Les clôtures constituent une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés,
- Le mur de clôture ne se situe pas en continuité du bâti,
- Les portails ne s'harmonisent pas avec le système de clôture envisagé et l'architecture du bâtiment principal. S'ils sont en maçonnerie, leurs piliers de fixation doivent être enduits.
- La hauteur de la clôture ou du portail est supérieure à 1.802,00 mètres ou si la hauteur de la clôture existante n'est pas conservée.
- La clôture n'est pas doublée d'une haie végétalisée composée d'essence locale
- Si les clôtures ne sont pas constituées :
  - Soit d'un grillage sans support visible,
  - Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 40 à 60 cm qui pourra être surmonté d'un système à claire voie.
  - Soit d'une haie d'essence locale.

Une attention particulière devra être portée aux projets situés le long de la RN 85 ou de la route Napoléon.

Des dispositions particulières pourront être autorisées en cas de nécessité technique ou fonctionnelle.

## 6. Dispositions diverses

Le permis sera refusé si il n'est pas conforme au règlement ~~communal sur les publicités, enseignes et pré-enseignes, le cas échéant,~~ local de publicité et notamment si :

- Les devantures commerciales ne s'harmonisent pas avec les façades des immeubles qui les contiennent (teintes, matériaux, signalétique, ...).
- Les devantures commerciales sont en débord sur la voie publique.

## Règles particulières

### Constructions de conception architecturale contemporaine

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

### **ARTICLE Ue 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

En ce qui concerne les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de :

- 2 emplacements (50 m²) pour véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 10 000 m².
- 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10 000 m² et 20 000 m².

En ce qui concerne le personnel (usines), il doit être aménagé une aire de stationnement automobile (25 m²) ainsi qu'une place de cycle pour 3 emplois.

Pour les logements de fonction, il doit être aménagé autant d'aires de stationnement et de place pour cycle que d'unités de logement.

Pour les commerces, il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) par 25 m² de surface de vente.

Restaurant : 1 emplacement pour 10 m² de surface réservée à l'accueil de la clientèle et par 25m² de surface de plancher résiduelle.

Pour les bureaux, services, équipements publics ou d'intérêt collectif il sera prévu :

- jusqu'à 1500m² de surface de plancher : 1 place de stationnement automobile pour 25m² de surface de plancher et une place pour cycle pour 100m² de surface de plancher.
- au-delà de 1500m² de surface de plancher : pas de place supplémentaire exigée.



Selon la nature du projet, des normes différentes de celles-ci peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de construction d'équipement public ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE Ue 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement paysagers (plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement), à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de surface plantée, déduction faite des arbres existants qui seront conservés impérativement, compte tenu de l'implantation des bâtiments industriels.

En limite parcellaire les plantations d'arbres devront présenter un retrait minimum de 2 m

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire ou d'autorisation.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres d'ombrage à raison d'une unité tous les 10 véhicules au moins.

Pour les opérations d'ensemble, un plan de plantation sera annexé au Cahier des Charges, celui-ci devant tenir compte de l'environnement immédiat.

Pour les parcelles situées le long de la RN85 ou de la route Napoléon, le permis sera refusé si l'espace entre le ou les bâtiments et la limite de parcelle coté route nationale n'est pas engazonné et planté en dehors des surfaces réservées à la circulation .

#### Règles particulières

Des normes différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de construction d'équipement public ou d'intérêt collectif

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ue 14- Coefficient d'occupation des sols**

« Supprimé par la loi ALUR du 24/04/2014 » ~~Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est égale à 0,50~~

~~Pour les bureaux, le C.O.S. est égal à 0,60.~~

~~Pour les constructions à usage d'habitation, la surface de plancher maximum est fixée à 100 m<sup>2</sup> par logement.~~

~~Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de COS.~~



**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**

## ZONE AU :

Les zones AU correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones AU sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU2.

#### **ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans les zones AU sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- L'aménagement, la réhabilitation, le changement de destination pour une vocation d'habitat, ainsi que l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite d'une seule extension possible.
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE AU 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **ACCES**

- Tout terrain non desservi est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

##### **VOIRIE**

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article ~~R.111-4~~**R.111-5** du Code de l'Urbanisme.

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 4 mètres hors bande réservée au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie et de déneigement, puissent faire demi-tour et permettre le stockage de la neige.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).
- Le projet de voirie doit faire l'objet de concertation avec la Collectivité (pourcentage de pente, emprise et caractéristique de chaussée). En tout état de cause, une pente de voirie supérieure à 10% ne pourra ~~jamais~~ prétendre à une intégration dans la voirie communale ni au déneigement.

#### **ARTICLE AU 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

##### **EAU**

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

Toute opération d'aménagement d'ensemble importante doit être étudiée en tenant compte de la défense incendie.

##### **ASSAINISSEMENT**

###### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En cas d'inexistence du réseau il pourra être mis en oeuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement. Celui-ci devra être soumis à l'avis du SPANC.

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales de la ville, ~~tout rejet dans les réseaux unitaires existants sont formellement interdits.~~ Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou géotechnique, le rejet dans le réseau unitaire devra être à débit limité. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### **AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

#### **ARTICLE AU 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

##### **Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement des voies et places, publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

##### **Règle générale**

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter à l'alignement** des voies et places publiques. Pour des raisons de sécurité, les accès automobiles (portails, portes de garage, etc...) respecteront un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

##### **Règles particulières**

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** :

- Pour les saillies (oriels, balcons, dépassés de toiture...) inférieures à 1,2 mètre et à partir de la hauteur du premier plancher haut de la construction dans la mesure où elles ne créent pas une gêne ou porte atteinte à la circulation publique,
- Pour des raisons de sécurité, de salubrité, d'architecture ou tenant à la configuration du site

- Dans le cas d'extension et d'annexes, accolées à des constructions existantes et qui ne sont pas implantées en limite du domaine public. Les extensions et annexes doivent toutefois être implantées en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie et ne doivent pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc

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

### **Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

### **Règle générale**

Les constructions **peuvent s'implanter en limite séparative.**

A défaut, la distance (d) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 3$ )

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

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne peut pas être supérieure à celle de la construction existante.

## **ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Le pétitionnaire d'une demande d'autorisation est invité à rencontrer en amont de son projet l'architecte conseil de la commune.**

### **1. Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

#### **Aspect**

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

#### **Accès**

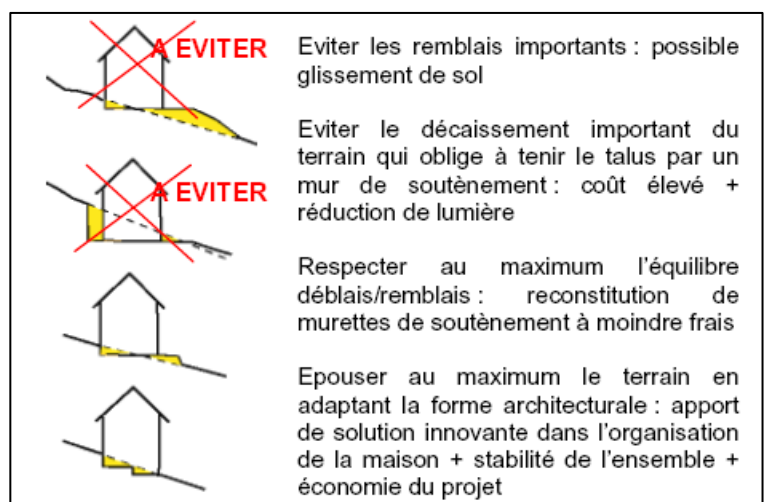
Le projet sera refusé si :

- Les voiries intérieures et rampes ne sont pas de courte longueur.

#### **Mouvement de sol et talus**

Le projet sera refusé si :

- Les bâtiments ne sont pas conçus en fonction du terrain et notamment de la pente et nécessitent d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès.



- La configuration du terrain naturel n'est pas maintenue dans son ensemble et que des remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont effectués lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.

## 2. Toitures - Couvertures

Le projet sera refusé si :

- Les bâtiments ~~et leurs annexes~~ ne sont pas couverts par des toitures à deux pans et ont une pente qui n'est pas comprise entre les pentes avoisinantes ou égale à l'une d'entre-elles ~~et~~ **ou** si la pente n'est pas égale au moins à 70%.
- Les toitures terrasses ne sont pas végétalisées.
- La teinte n'est pas déterminée en fonction de l'environnement du projet,
- Les matériaux de couverture n'ont pas l'aspect des matériaux suivants : ardoise naturelle ou artificielle à pose droite, tuiles écailles, lauzes ou tuiles plates,
- Les matériaux de couverture ne sont pas de teinte gris ardoise ou brun foncé,

En cas de rénovation de toiture existante à faible pente (inférieure à 25 %), ou de constructions annexes (inférieures à 20 m²), il pourra être dérogé à la nature des matériaux ainsi qu'à la pente de toit qui pourra être inférieure à 70% et à un pan, sous réserve que la teinte et l'aspect dudit matériau soient validés par l'architecte conseil de la commune.

Les toitures devront intégrer harmonieusement tous les éléments de superstructures (souches de cheminées, conduits de fumées matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers, locaux techniques...

## 3. Façades

Le projet sera refusé si :

- Toutes les façades d'un même bâtiment ne sont pas traitées avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.
- Les matériaux destinés à être enduits restent bruts.
- Les façades sont recouvertes de matériaux industriels d'aspect tôle ou bac acier.
- Les tyroliennes, les enduits à gros grains ou à reliefs (rustiques écrasés, simples projetés, ..) sont utilisés.
- Les teintes de matériaux ne s'harmonisent pas avec les bâtiments voisins et leur environnement et s'il est employé en grande surface de couleurs très contrastées avec l'environnement.
- Les couleurs ne sont pas conformes au nuancier présent en mairie.

## 4. Les bâtiments annexes

**Pour les terrains inférieurs à 500 m², une seule annexe non accolée pourra être autorisée**

Le projet sera refusé si les constructions annexes (en particulier les garages) ne sont pas traités dans le même aspect (matériaux, formes, couleurs) que les bâtiments principaux.

**Des dispositions particulières pourront être autorisées pour les annexes d'une surface inférieure ou égale à 20 m².**

## 5. Clôtures – Portail

Le projet sera refusé si :

- Les clôtures constituent une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés,
- Le mur de clôture ne se situe pas en continuité du bâti,
- Les portails ne s'harmonisent pas avec le système de clôture envisagé et l'architecture du bâtiment principal. S'ils sont en maçonnerie, leurs piliers de fixation doivent être enduits.
- La hauteur de la clôture ou du portail est supérieure à ~~4.802,00~~ mètres ou si la hauteur de la clôture existante n'est pas conservée.
- Si les clôtures ne sont pas constituées :
  - Soit d'un grillage sans support visible,
  - Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 40 à 60 cm qui pourra être surmonté d'un système à claire voie.
  - Soit d'une haie d'essences locales.

Des dispositions particulières pourront être autorisées en cas de nécessité technique ou fonctionnelle.

## **6. Equipements techniques**

Le projet sera refusé si :

- Les équipements techniques tels que les antennes individuelles, collectives, les climatiseurs, les éoliennes, sont sur les façades les plus visibles depuis le domaine public et ne sont pas positionnés le plus discrètement possible (en toiture, en pignon, pâles masquées, photovoltaïques de teinte identique à la toiture..) en accord avec les services communaux.
- Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs sont en saillie, ne sont pas encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

## **Règles particulières**

### **Constructions de conception architecturale contemporaine**

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

### **ARTICLE AU 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, selon les normes suivantes :

- Habitation : 1 emplacement pour automobile au minimum par logement d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>, majoré d'un emplacement tous les 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- Pour les opérations comprenant de l'habitat collectif : 1 emplacement pour automobile au minimum par logement d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>, majoré d'un emplacement tous les 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, ainsi que , au minimum, une place pour cycle abritée par logement.

### **ARTICLE AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les plantations privilégieront les espèces autochtones. Les arbres à hautes tiges à feuilles non caduques sont interdits pour permettre l'ensoleillement des parcelles. Les haies mono spécifiques de thuyas ou de cyprès sont notamment à éviter.

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées et plantées.

Les aires de stationnement devront être arborées avec des arbres d'ombrage. Il pourra être imposé 1 arbre pour 10 places de parking.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal pour être non visible depuis le domaine public.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

| « Supprimé par la loi ALUR du 24/04/2014 » ~~Non réglementé.~~

## ZONES AUc et AUd

Les zones AU indicées correspondent à des secteurs pour lesquels, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Le règlement et les Orientations d'Aménagement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les zones AUc, correspondent au secteur dit du « Goutail », du « Genevray » (zone1), du « Prés Sabot » avec le secteur AUc1, « sous les Thenevaux » avec les secteurs AUc2, AUc3 et AUc4.

Les zones AUd correspond au secteur dit du « Genevray » (zone2) avec les secteurs AUd1, AUd2 et AUd3.

Sur certaines parties du territoire communal, des risques naturels existent et figurent dans le dossier des risques naturels et dispositions réglementaires, joint en annexe au PLU. Sur ces zones exposées à un risque naturel, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme et les dispositions réglementaires des zones exposées aux risques naturels sont applicables.

Pour les zones affectées par des aléas d'inondations, une marge de recul de 10m de part et d'autre de l'axe de la rivière sera inconstructible, sans que cette marge ne descende en-dessous de 4mètres à partir du sommet des berges sans clôture fixe, afin de permettre l'entretien du cours d'eau.

Les zones d'aléa fort seront inconstructibles

Les zones d'aléa moyen :

- En zone urbaine (centre historique au bâti dense cantonnant l'écoulement aux rues) seront constructibles avec des prescriptions définies par les services de l'Etat ayant en charge l'affichage des risques naturels
- En zone urbaine (hors centre urbain), la constructibilité est conditionnée par la connaissance des vitesses, et une valeur de celle-ci inférieure à 0,2m/s.

Les zones d'aléa faible, en zone urbaine, seront constructibles avec des prescriptions définies par le service de l'Etat ayant en charge l'affichage des risques naturels.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE AUc et AUd 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones AUc et AUd sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités d'industrie,
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à destination d'entrepôts, dont l'emprise au sol est supérieure à 500 m².
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les démolitions sauf celles ayant fait l'objet d'une autorisation (permis de démolir)



## **ARTICLE AUc et AUd 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

Dans les zones AUc et AUd, pour qu'une opération soit admise dans cette zone, il est nécessaire que la zone :

- soit raccordée aux équipements publics collectifs adaptés à l'importance de l'opération projetée.
- soit compatible avec un aménagement cohérent du secteur tel qu'il est défini dans les Orientations d'Aménagement le cas échéant.
- s'effectue dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone.

### **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :**

- Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ~~et~~, que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement **et que les constructions à usage d'activités commerciales ne dépassent pas 100 m² de surface de plancher,**
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUc et AUd 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES**

- Tout terrain non desservi est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **VOIRIE**

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article ~~R.111-4~~**R.111-5** du Code de l'Urbanisme.

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 4 mètres hors bande réservée au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie et de déneigement, puissent faire demi-tour et permettre le stockage de la neige.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).
- Le projet de voirie doit faire l'objet de concertation avec la Collectivité (pourcentage de pente, emprise et caractéristique de chaussée). En tout état de cause, une pente de voirie supérieur

à 10% ne pourra ~~jamais~~ prétendre à une intégration dans la voirie communale ni au déneigement.

#### **ARTICLE AUc et AUd 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

##### **EAU**

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

Toute opération d'aménagement d'ensemble importante doit être étudiée en tenant compte de la défense incendie.

##### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En cas d'inexistence du réseau, il pourra être mis en œuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement. Celui-ci devra être soumis à l'avis du SPANC.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales avec un stockage éventuel de ces dernières et un rejet d'une surverse à débit limité dans le réseau collecteur. Si aucune possibilité technique ne le permet, alors l'écoulement s'effectuera directement dans le réseau collecteur des eaux pluviales de la ville, ~~tout rejet dans les réseaux unitaires existants sont formellement interdits.~~ Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou géotechnique, le rejet dans le réseau unitaire devra être à débit limité.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### **AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

Les coffrets de rangement doivent être intégrés aux murs et clôtures

#### **ARTICLE AUc et AUd 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUc et AUd 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement des voies et places, publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

##### **Règle générale**

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter** :

- ~~- soit à l'alignement des voies et places publiques.~~
- ~~- soit avec un recul de 3 mètres au minimum vis-à-vis de l'alignement.~~
- **vis-à-vis des routes et emprises nationales, départementales et communales** : avec un recul de 5 m au minimum ;
- **vis-à-vis des autres voies et places** :
  - soit à l'alignement ;
  - soit avec un recul de 3 m au minimum ;
  - soit selon les règles fixées par le règlement du lotissement ;

Dans tous les cas, pour des raisons de sécurité, les accès automobiles (portails, portes de garage, etc...) respecteront un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les piscines seront implantées à 2 mètres par rapport à l'alignement (bord du bassin).

**Règles particulières**

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** :

- Pour les saillies (oriels, balcons, dépassés de toiture...) inférieures à 1,2 mètre et à partir d'une hauteur de 3,50 m au-dessus du sol, dans la mesure où elles ne créent pas une gêne ou porte atteinte à la circulation publique,
- Pour des raisons de sécurité, de salubrité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Dans le cas d'extensions et d'annexes accolées à des constructions existantes, dans la mesure où elles sont implantées en continuité de la construction existante et qu'elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc ... Le recul de ces constructions ne peut toutefois pas être inférieur à celui de la construction existante.
- Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE AUc et AUd 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

**Règle générale**

Les constructions **peuvent s'implanter en limite séparative, sauf sur les limites externes de la zone ou du secteur.**

A défaut, la distance (d) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 3$ ).

Les piscines seront implantées à 2 mètres de la limite séparative (bord du bassin)

**Règles particulières**

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** :

- En cas d'opération d'ensemble, les implantations des constructions les unes par rapport aux autres à l'intérieur de l'opération sont déterminées par le plan de composition. En cas d'absence de ce plan, les paragraphes ci-dessus sont applicables.
- Pour des raisons de sécurité, de salubrité, d'architecture ou tenant à la configuration du site,
- Dans le cas de constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE AUc et AUd 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.** ~~Non réglementé.~~

**ARTICLE AUc et AUd 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**ARTICLE AUc et AUd 10 - Hauteur maximale des constructions****Modalités de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux (cette hauteur ne s'applique pas à l'aménagement de lucarne ou de bâtiment existant dont la toiture n'est pas modifiée).

**Prescription d'une hauteur maximale**

En **zone AUc et dans les secteurs AUc2 et AUd1**, la hauteur maximale est fixée à **15m**.

En **zone AUd, et dans les secteurs AUc1, AUc3, AUc4, AUd2 et AUd3** la hauteur maximale est fixée à **12m**.

La hauteur des clôtures est limitée à ~~2,00~~**1,80** m

**Règles particulières**

**Des hauteurs différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Constructions à destination d'équipement public et d'intérêt collectif

#### **ARTICLE AUc et AUd 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Le pétitionnaire d'une demande d'autorisation est invité à rencontrer amont de son projet l'architecte conseil de la commune.**

### **1. Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

#### **Aspect**

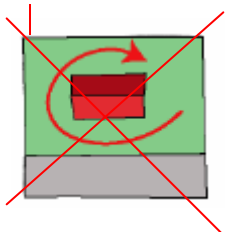
Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

#### **Implantation des constructions**

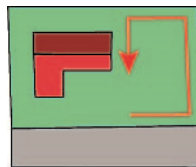
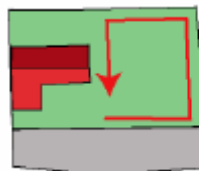
Le projet sera refusé si :

- L'implantation des constructions ne respecte pas la topographie existante avant les constructions,
- L'implantation des bâtiments sur la parcelle n'envisage pas, dans un souci d'économie d'espace, de libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs,
- L'implantation des constructions n'anticipe pas les futures extensions du bâtiment ou construction d'annexes,
- Les vues et les meilleures expositions ne sont pas prises en compte,
- La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes n'est pas réalisée.

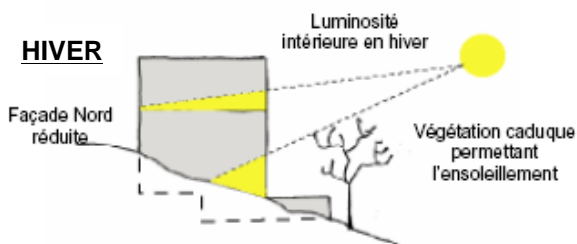
#### **EXEMPLE :**



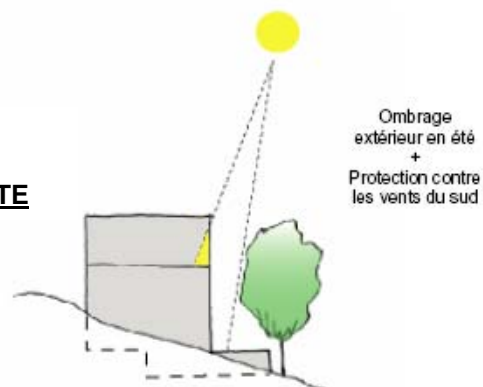
**A EVITER**



Une implantation en limite **ou proche des limites** permet de libérer et d'optimiser les espaces libres extérieurs.



#### **ETE**



#### **Accès**

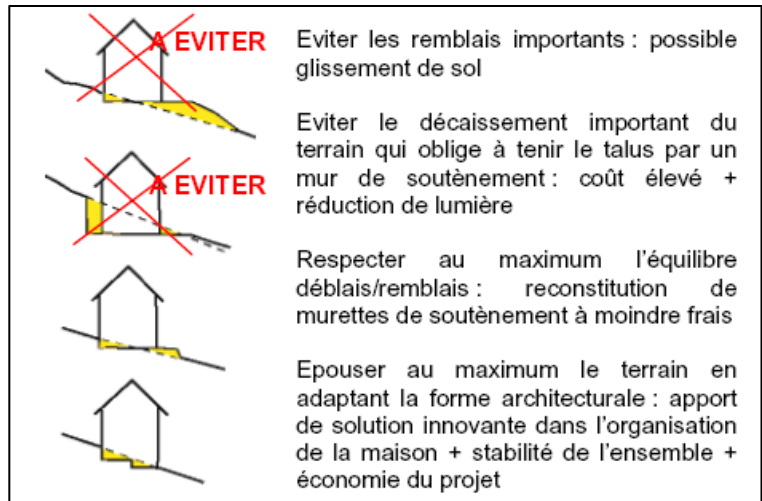
Le projet sera refusé si :

- Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings n'est pas prévue le plus proche de l'accès à la parcelle,
  - Pour les parcelles desservies par l'amont, les garages et stationnement ne sont pas réalisés à l'amont et si pour les parcelles desservies depuis l'aval, les garages et stationnement ne sont pas réalisés à l'aval,
- ~~— Les voiries intérieures et rampes ne sont pas de courte longueur.~~

### Mouvement de sol et talus

Le projet sera refusé si :

- Les bâtiments ne sont pas conçus en fonction du terrain et notamment de la pente et nécessitent d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès.
- La configuration du terrain naturel n'est pas maintenue dans son ensemble et que des remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont effectués lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.



### 2. Toitures - Couvertures

Le projet sera refusé si :

- Les bâtiments ~~et leurs annexes~~ ne sont pas couverts par des toitures à deux pans et ont une pente qui n'est pas comprise entre les pentes avoisinantes ou égale à l'une d'entre-elles ~~et ou~~ si la pente n'est pas égale au moins à 70%.
- Les toitures terrasses ne sont pas végétalisées.
- La teinte n'est pas déterminée en fonction de l'environnement du projet,
- Les matériaux de couverture n'ont pas l'aspect des matériaux suivants : ardoise naturelle ou artificielle à pose droite, tuiles écailles, lauzes ou tuiles plates,
- Les matériaux de couverture ne sont pas de teinte gris ardoise ou brun foncé,

En cas de constructions annexes (inférieures à 20 m<sup>2</sup>), il pourra être dérogé à la nature des matériaux ainsi qu'à la pente de toit qui pourra être inférieure à 70% et à un pan, sous réserve que la teinte et l'aspect dudit matériau soient validés par l'architecte conseil de la commune.

Les toitures devront intégrer harmonieusement tous les éléments de superstructures (souches de cheminées, conduits de fumées matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers, locaux techniques...)

### 3. Façades

Le projet sera refusé si :

- Toutes les façades d'un même bâtiment ne sont pas traitées avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.
- Les matériaux destinés à être enduits restent bruts.
- Les façades sont recouvertes de matériaux industriels d'aspect tôle bac ou bac acier
- Les tyroliennes, les enduits à gros grains ou à reliefs (rustiques écrasés, simples projetés, ..) sont utilisés.
- Les teintes de matériaux ne s'harmonisent pas avec les bâtiments voisins et leur environnement et s'il est employé en grande surface de couleurs très contrastées avec l'environnement.
- Les couleurs ne sont pas conformes au nuancier présent en mairie.

### 4. Les bâtiments annexes

Pour les terrains inférieurs à 500 m<sup>2</sup>, une seule annexe non accolée pourra être autorisée.

Le projet sera refusé si les constructions annexes (en particulier les garages) ne sont pas traités dans le même aspect (matériaux, formes, couleurs) que les bâtiments principaux.

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour les annexes d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

## 5. Clôtures – Portail

Le projet sera refusé si :

- Les clôtures constituent une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés,
- Le mur de clôture ne se situe pas en continuité du bâti,
- Les portails ne s'harmonisent pas avec le système de clôture envisagé et l'architecture du bâtiment principal. S'ils sont en maçonnerie, leurs piliers de fixation doivent être enduits ( finition frottée fine),
- La hauteur de la clôture ou du portail est supérieure à 1.802,00 mètres ou si la hauteur de la clôture existante n'est pas conservée.
- Si les clôtures ne sont pas constituées :
  - Soit d'un grillage sans support visible,
  - Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 40 à 60 cm m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie.
  - Soit d'une haie d'essences locales.

Des dispositions particulières pourront être autorisées en cas de nécessité technique ou fonctionnelle.

## 6. Equipements techniques

Le projet sera refusé si :

- Les équipements techniques tels que les antennes individuelles, collectives, les climatiseurs, les éoliennes, sont sur les façades les plus visibles depuis le domaine public et ne sont pas positionnés le plus discrètement possible (en toiture, en pignon, pâles masquées, photovoltaïques de teinte identique à la toiture..) en accord avec les services communaux.
- Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs sont en saillie, ne sont pas encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

## 7. Devantures commerciales

Le projet sera refusé s'il n'est pas conforme au règlement communal sur les publicités, enseigne et prés-enseigne local de publicité et notamment si :

- Les devantures commerciales ne s'harmonisent pas avec les façades des immeubles qui les contiennent (teintes, matériaux, signalétique, ...).
- Les devantures commerciales sont en débord sur la voie publique.

## Règles particulières

### Constructions de conception architecturale contemporaine

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

### Eléments du patrimoine paysager bâti à protéger au titre de l'article L123-1-7L.151-19 et repérés au plan

Les éléments repérés sont soumis au permis de démolir. Toute extension ou travaux entraînant la modification des volumes et de l'aspect existant peuvent être interdits. Seront notamment interdites les modifications qui remettent en cause les caractéristiques architecturales principales de l'élément protégé, sauf pour des motifs de sécurité publique ou sanitaires.

### ARTICLE AUc et AUd 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, selon les normes suivantes :

- Habitation : 1 emplacement par automobile au minimum par logement d'une surface inférieure à 100m², majoré d'un emplacement tous les 50m² de surface de plancher supplémentaire.
- Pour les opérations comprenant de l'habitat collectif : 1 emplacement pour automobile au minimum par logement d'une surface inférieure à 100m², majoré d'un emplacement tous les 50m² de surface de plancher supplémentaire, ainsi que, au minimum, une place pour cycle abritée par logement.
- Commerce et Artisanat : 1 emplacement pour 25 m² de surface commerciale ou artisanale



- Hôtel : 1 emplacement par chambre, et par 25m<sup>2</sup> de surface de plancher résiduelle
- Restaurant : 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de surface réservée à l'accueil de la clientèle et par 25m<sup>2</sup> de surface de plancher résiduelle
- Bureaux – Services médicaux – Equipements publics ou d'intérêt collectif: jusqu'à 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place automobile pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place pour cycle abritée pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ; au-delà de 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher : pas de place supplémentaire exigée. Selon la nature du projet, des normes différentes de celles-ci peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de construction d'équipement public ou d'intérêt collectif.

En cas d'impossibilité notamment dans le cadre d'une rénovation, le pétitionnaire pourra être autorisé à rechercher ces emplacements par :

- la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres
- l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin
- une concession dans un parc public de stationnement
- ~~une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.~~

### **ARTICLE AUC et AUd 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs paysagers (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...).

Les plantations privilégieront les espèces autochtones. Les arbres à hautes tiges à feuilles non caduques sont interdits pour permettre l'ensoleillement des parcelles. Les haies mono spécifiques de thuyas ou de cyprès sont notamment à éviter.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable pourra exiger la réalisation par le constructeur, d'une aire de jeux et de loisirs au profit notamment des enfants et des adolescents, situé dans le périmètre de l'opération et suffisamment dimensionnée pour cette dernière (3% de l'opération avec un minimum de 100m<sup>2</sup>).

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées et plantées.

Les aires de stationnement devront être arborées avec des arbres d'ombrage. Il pourra être imposé 1 arbre pour 10 places de parking.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal pour être non visible depuis le domaine public.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUC et AUd 14 - Coefficient d'occupation du sol**

« Supprimé par la loi ALUR du 24/04/2014 » ~~En AUC, le coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est de 0,60.~~

~~En AUd, le coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est de 0,30.~~

~~Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de COS.~~



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

## ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Compte tenu des spécificités locales, analysées dans le diagnostic du rapport de présentation, la zone A comporte un secteur agricole d'intérêt paysager Ap, où toute construction ou installation est interdite, en raison d'un fort intérêt paysager du secteur.

Sur certaines parties du territoire communal, des risques naturels existent et figurent dans le dossier des risques naturels et dispositions réglementaires, joint en annexe au PLU. Sur ces zones exposées à un risque naturel, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme et les dispositions réglementaires des zones exposées aux risques naturels sont applicables.

Pour les zones affectées par des aléas de glissement de terrain, les zones d'aléa fort et moyen seront inconstructibles. Les zones d'aléa faible seront constructibles, avec des prescriptions définies par le service de l'Etat ayant en charge l'affichage des risques naturels.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

Dans le secteur Ap, toute construction ou installation non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Dans les secteurs soumis à un aléa fort d'inondation, les constructions sont interdites.

#### **ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans la zone A, sont autorisées les occupations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions ou installations, ainsi que les occupations et utilisations du sol- y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-658 du 24 juillet 2003-strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles ; l'implantation doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dument justifiés..
- Les constructions à destination d'habitation, à condition :
  - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité de l'exploitation agricole.
  - qu'elles soient limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - que les extensions soient limitées à 30% de la surface de plancher existante dans la limite maximale de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les abris en bois pour animaux parqués liés à l'exercice de l'activité de l'exploitation agricole, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20m<sup>2</sup>. L'implantation de ces abris sera sur limites parcellaires (ou à proximité immédiate) ou adossées aux haies et boisement s existants. Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation sera obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat. Les abris devront tenir compte dans leur conception de la qualité paysagère des sites dans lesquels ils s'insèrent et du cahier des charges disponible en mairie.
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les constructions ou installations classés ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques.
- Les démolitions sauf celles ayant fait l'objet d'une autorisation (permis de démolir)

Dans la zone Ap, sont autorisées les occupations du sol suivantes sous condition :

Les abris en bois pour animaux parqués liés à l'activité d'une exploitation agricole, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20m². L'implantation de ces abris sera sur limites parcellaires (ou à proximité immédiate) ou adossées aux haies et boisements existants.

Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation sera obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat. Les abris devront tenir compte dans leur conception de la qualité paysagère des sites dans lesquels ils s'insèrent et du cahier des charges disponible en mairie.

Dans les secteurs soumis à un aléa fort d'inondation, les constructions sont interdites. Dans les zones soumises à un aléa moyen et faible, les préconisations spécifiques en lien avec ces aléas devront être prises.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE A 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **VOIRIE**

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article ~~R.111-4~~**R.111-5** du Code de l'Urbanisme.

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 4 mètres. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
- Le projet de voirie doit faire l'objet de concertation avec la collectivité (pourcentage de pente, emprise et caractéristique de la chaussée). En tout état de cause, une pente de voirie supérieure à 10% ne pourra jamais prétendre à une intégration dans la voirie communale ni au déneigement.

### **ARTICLE A 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **EAU**

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

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les constructions rejetant des eaux usées.

En cas d'inexistence du réseau, il pourra être mis en oeuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement. Celui-ci devra être soumis à l'avis du SPANC.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

### AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

### ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains

« Supprimé par la loi ALUR du 24/04/2014 » ~~En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, l'autorisation de construire peut être refusée sur les tenements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente surface, largeur, etc.) ou une superficie insuffisante (inférieure à 1000m<sup>2</sup>), ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et après recommandations techniques des services compétents.~~

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

#### Modalités de calcul de retrait

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

#### Règles générales

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

**Pour des raisons de sécurité, les accès automobiles (portails, portes de garage, etc...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.**

#### Règles particulières

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** :

- Pour des raisons de sécurité, de salubrité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Dans le cas d'aménagement et d'extensions de constructions existantes, dans la mesure où ils sont implantés en continuité de la construction existante et qu'ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc ... Le recul de ces constructions ne peut toutefois pas être inférieur à celui de la construction existante
- Pour des constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

#### Modalités de calcul de retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

#### Règle générale

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 3$ ).

#### Règles particulières

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

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Dans le cas d'extensions et d'annexes accolées à des constructions existantes, dans la mesure où elles sont implantées en continuité de la construction existante et qu'elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc ... Le recul de ces constructions ne peut toutefois pas être inférieur à celui de la construction existante
- constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif.

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

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions**

#### **Modalités de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux (cette hauteur ne s'applique pas à l'aménagement de lucarne ou de bâtiment existant dont la toiture n'est pas modifiée).

#### **Prescription d'une hauteur maximale**

La hauteur maximale est fixé à :

- 7 m pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées
- 13 m pour les bâtiments à usage agricole (hangars, granges) et leurs annexes accolées sauf pour des éléments de super structure
- **13 m pour les constructions à destination d'équipements public ou d'intérêt collectif**
- 1,80 m pour les clôtures le long des voies publiques, sauf murs de pierre préexistants.

#### **Règles particulières**

**Des hauteurs différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

~~— Constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif.~~

- Extension des constructions existantes pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois, la hauteur de ces constructions ne peut pas être supérieure à celle de la construction existante.
- Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.

### **ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

#### **Règles générales**

Le pétitionnaire d'une demande d'autorisation est invité à rencontrer en amont de son projet l'architecte conseil de la commune.

Toute construction ou installation devra faire l'objet de recherche architecturale et paysagère adaptée au site où elle s'intègre.

#### **1 - Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

##### **Aspect**

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

##### **Implantation des constructions**

Le projet sera refusé si :

- L'implantation des constructions ne respecte pas la topographie existante avant les constructions,
- L'implantation des bâtiments sur la parcelle n'envisage pas, dans un souci d'économie d'espace, de libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs,
- L'implantation des constructions n'anticipe pas les futures extensions du bâtiment ou construction d'annexes,
- Les vues et les meilleures expositions ne sont pas prises en compte,
- La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes n'est pas réalisée.

### **Mouvement de sol et talus**

Le projet sera refusé si :

- Les bâtiments ne sont pas conçus en fonction du terrain et notamment de la pente et nécessitent d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès.
- La configuration du terrain naturel n'est pas maintenue dans son ensemble et que des remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont effectués lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées

### **2 - Toitures**

Le projet sera refusé si :

- Les toitures n'ont pas deux pans minimum avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension excepté pour la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc....
- Les toitures ont une pente qui n'est pas comprise entre les pentes avoisinantes ou égale à l'une d'entre elles, excepté pour la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc...
- La toiture d'une construction annexe ne présente pas les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.
- La teinte n'est pas déterminée en fonction de l'environnement du projet,

### **3 – Façades**

Le projet sera refusé si :

- Toutes les façades d'un même bâtiment ne sont pas traitées avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.
- Le traitement des constructions annexes n'est pas en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.
- Les matériaux destinés à être enduits restent bruts.
- Les teintes de matériaux ne s'harmonisent pas avec les bâtiments voisins et leur environnement et s'il est employé en grande surface des couleurs très contrastées avec l'environnement.
- Les couleurs ne sont pas conformes au nuancier présent en mairie.

### **4. Bâtiments annexes**

Le projet sera refusé si les constructions annexes (en particulier les garages) ne sont pas traités dans le même aspect (matériaux, formes, couleurs) que les bâtiments principaux.

### **5. Equipements techniques**

Le projet sera refusé si :

- Les équipements techniques tels que les antennes individuelles, collectives, les climatiseurs, les éoliennes, sont sur les façades les plus visibles depuis le domaine public et ne sont pas positionnés le plus discrètement possible (en toiture, en pignon, pâles masquées, photovoltaïques de teinte identique à la toiture..) en accord avec les services communaux.
- Les citernes ne sont pas enterrées, ou en cas d'impossibilité technique protégée des vues par un masque végétal.
- Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs sont en saillie, ne sont pas encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

**6- Clôtures (ne concerne pas les clôtures agricoles)**

Le projet sera refusé si

- les clôtures dépassent la hauteur totale de 2 00 m
- Les clôtures sont maçonnées dans un environnement agricole ou naturel
- Les murets ne sont pas contigus aux clôtures minérales existantes et s'ils ne sont pas de hauteurs identiques - Dans ce cas une similitude d'aspect et de matériaux sera recherchée.

**Règles particulières****Constructions de conception architecturale contemporaine**

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

**Eléments du patrimoine paysager bâti à protéger au titre de l'article ~~L123-1-7L~~.151-19 et repérés au plan**

Les éléments repérés sont soumis au permis de démolir. Toute extension ou travaux entraînant la modification des volumes et de l'aspect existant peuvent être interdits. Seront notamment interdites les modifications qui remettent en cause les caractéristiques architecturales principales de l'élément protégé, sauf pour des motifs de sécurité publique ou sanitaires.

**ARTICLE A 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

**ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Des rideaux de végétation assurant une protection visuelle suffisante doivent être prévus pour atténuer l'impact des constructions de dépôts, de bâtiments d'élevage ou la construction d'installations techniques qui ne peuvent bénéficier d'un traitement architectural.

**SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation des sols**

« Supprimé par la loi ALUR du 24/04/2014 » ~~Non-réglementé.~~



## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## ZONE N

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Compte tenu des spécificités locales, analysées dans le diagnostic du rapport de présentation, la zone N comporte :

- des secteurs Nh de taille et de capacités d'accueil limitées, correspondant aux constructions existantes à usage principalement résidentiel incluses dans l'espace agricole et non liées aux activités agricoles.
- un secteur Nls, correspondant au secteur dédié aux activités de sports et loisirs.
- un secteur Nlc pouvant recevoir des installations de loisirs et de camping-caravaning.
- un secteur Nv dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage (aire de passage d'une capacité de 10 places)

Sur certaines parties du territoire communal, des risques naturels existent et figurent dans le dossier des risques naturels et dispositions réglementaires, joint en annexe au PLU. Sur ces zones exposées à un risque naturel, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme et les dispositions réglementaires des zones exposées aux risques naturels sont applicables.

Pour les zones affectées par des aléas d'inondations, une marge de recul de 10m de part et d'autre de l'axe de la rivière sera inconstructible, sans que cette marge ne descende en-dessous de 4mètres à partir du sommet des berges sans clôture fixe, afin de permettre l'entretien du cours d'eau.

Les zones d'aléa fort seront inconstructibles

Les zones d'aléa moyen :

- En zone urbaine (centre historique au bâti dense cantonnant l'écoulement aux rues) seront constructibles avec des prescriptions définies par les services de l'Etat ayant en charge l'affichage des risques naturels
- En zone urbaine (hors centre urbain), la constructibilité est conditionnée par la connaissance des vitesses, et une valeur de celle-ci inférieure à 0,2m/s.

Les zones d'aléa faible, en zone urbaine, seront constructibles avec des prescriptions définies par le service de l'Etat ayant en charge l'affichage des risques naturels.

Pour les zones affectées par des aléas de glissement de terrain, les zones d'aléa fort et moyen seront inconstructibles. Les zones d'aléa faible seront constructibles, avec des prescriptions définies par le service de l'Etat ayant en charge l'affichage des risques naturels.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes non citées dans l'article N2.

Dans les secteurs soumis à un aléa fort d'inondation, les constructions sont interdites.

### **ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les utilisations et occupations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions ou installations classées ou non nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques.
- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations forestières professionnelles.

- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les démolitions sauf celles ayant fait l'objet d'une autorisation (permis de démolir)
- Les installations de Stockage de Déchets Inertes

Dans les secteurs soumis à un aléa fort d'inondation, les constructions sont interdites. Dans les zones soumises à un aléa moyen ou faible, les préconisations spécifiques en lien avec ces aléas devront être prises.

**Dans les zones Nh**, sont autorisés :

- L'adaptation ou l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher, et à condition :
  - Qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou forestière,
  - Que l'assainissement individuel soit réalisable.
  - Que la surface de plancher maximale soit de 200 m2.

**Dans la zone Nls**, sont autorisées les utilisations et occupations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions et installations liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'équipement de sport et loisirs.

**Dans la zone Nlc**, sont autorisées les utilisations et occupations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions et installations liées et nécessaires au bon fonctionnement de camping-caravaning, les équipements d'accueil touristiques, sportifs et culturels ainsi que les logements de fonction.

**Dans la zone Nv**, sont autorisées les utilisations et occupations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions et installations liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

**Toutefois**, les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- Si par leur situation ou leur importance elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si les constructions autorisées n'ont pas de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduisent à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ou représentent un risque de nuisances pour les ressources en eau.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

#### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

- Les accès sur les routes départementales sont réglementés ; toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Les accès sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

## **VOIRIE**

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article ~~R.111-4~~**R.111-5** du Code de l'Urbanisme.

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 4 mètres. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
- Le projet de voirie doit faire l'objet de concertation avec la collectivité (pourcentage de pente, emprise et caractéristique de la chaussée). En tout état de cause, une pente de voirie supérieur à 10% ne pourra jamais prétendre à une intégration dans la voirie communale ni au déneigement.

## **ARTICLE N 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **EAU**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En cas d'inexistence du réseau, il pourra être mis en oeuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement. Celui-ci devra être soumis à l'avis du SPANC.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs ou clôtures

## **ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains**

~~« Supprimé par la loi ALUR du 24/04/2014 » En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, l'autorisation de construire peut être refusée sur les tenements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente surface, largeur, etc.) ou une superficie insuffisante (inférieure à 1000m<sup>2</sup>), ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et après recommandations techniques des services compétents.~~

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

### **Modalités de calcul de retrait**

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

### **Règles générales**

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum** par rapport à l'alignement des voies et places publiques.

Pour des raisons de sécurité, les accès automobiles (portails, portes de garage, etc...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

### **Règles particulières**

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Dans le cas d'extensions et d'annexes accolées à des constructions existantes, dans la mesure où elles sont implantées en continuité de la construction existante et qu'elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc ... Le recul de ces constructions ne peut toutefois pas être inférieur à celui de la construction existante
- Pour des constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

#### **Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

#### **Règle générale**

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 3$ ).

### **Règles particulières**

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

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Dans le cas d'extensions et d'annexes accolées à des constructions existantes, dans la mesure où elles sont implantées en continuité de la construction existante et qu'elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ... Le recul de ces constructions ne peut toutefois pas être inférieur à celui de la construction existante
- Pour des constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions**

#### **Modalités de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux (cette hauteur ne s'applique pas à l'aménagement de lucarne ou de bâtiment existant dont la toiture n'est pas modifiée).

#### **Prescription d'une hauteur maximale**

La hauteur maximale est fixée à :

- 7 m pour les constructions.
- 1,80 m pour les clôtures le long des voies publiques, sauf murs de pierre préexistants.

### **Règles particulières**

**Des hauteurs différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Extension des constructions existantes pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois, la hauteur de ces constructions ne peut pas être supérieure à celle de la construction existante.

- Constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Le pétitionnaire d'une demande d'autorisation est invité à rencontre en amont de son projet l'architecte conseil de la commune.

### **Règles générales**

#### **1 - Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

##### **Aspect**

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

##### **Implantation des constructions**

Le projet sera refusé si :

- L'implantation des constructions ne respecte pas la topographie existante avant les constructions,
- L'implantation des bâtiments sur la parcelle n'envisage pas, dans un souci d'économie d'espace, de libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs,
- L'implantation des constructions n'anticipe pas les futures extensions du bâtiment ou construction d'annexes,
- Les vues et les meilleures expositions ne sont pas prises en compte,
- La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes n'est pas réalisée.

##### **Mouvement de sol et talus**

Le projet sera être refusé si :

- Les bâtiments ne sont pas conçus en fonction du terrain et notamment de la pente et nécessitent d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès.
- La configuration du terrain naturel n'est pas maintenue dans son ensemble et que des remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont effectués lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées

#### **2 - Toitures**

Le projet sera refusé si :

- Les bâtiments et leurs annexes ne sont pas couverts par des toitures à deux pans et ont une pente qui n'est pas comprise entre les pentes avoisinantes ou égale à l'une d'entre-elles, excepté pour la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc.
- La teinte n'est pas déterminée en fonction de l'environnement du projet,

#### **3 – Façades**

Le projet sera refusé si :

- Toutes les façades d'un même bâtiment ne sont pas traitées avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.
- Le traitement des constructions annexes n'est pas en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.
- Les matériaux destinés à être enduits restent bruts.
- Les teintes de matériaux ne s'harmonisent pas avec les bâtiments voisins et leur environnement et s'il est employé en grande surface de couleurs très contrastées avec l'environnement.
- Les couleurs ne sont pas conformes au nuancier présent en mairie.

#### **4. Bâtiments annexes**

Le projet peut être refusé si les constructions annexes (en particulier les garages) ne sont pas traités dans le même aspect (matériaux, formes, couleurs) que les bâtiments principaux.

## 5. Equipements techniques

Le projet peut être refusé si :

- Les équipements techniques tels que les antennes individuelles, collectives, les climatiseurs, les éoliennes, sont sur les façades les plus visibles depuis le domaine public et ne sont pas positionnés le plus discrètement possible (en toiture, en pignon, pâles masquées, photovoltaïques de teinte identique à la toiture..) en accord avec les services communaux.
- Les citernes ne sont pas enterrées, ou en cas d'impossibilité technique protégée des vues par un masque végétal.
- Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs sont en saillie, ne sont pas encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

## Règles particulières

### **Constructions de conception architecturale contemporaine**

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

### **Eléments du patrimoine paysager bâti à protéger au titre de l'article ~~L123-1-7L.151-19~~ et repérés au plan**

Les éléments repérés sont soumis au permis de démolir. Toute extension ou travaux entraînant la modification des volumes et de l'aspect existant peuvent être interdits. Seront notamment interdites les modifications qui remettent en cause les caractéristiques architecturales principales de l'élément protégé, sauf pour des motifs de sécurité publique ou sanitaires.

### **ARTICLE N 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

### **ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

La réalisation de dépôts, de bâtiments d'élevage ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujettis à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

## Règles particulières :

Dans les espaces identifiés sur le document graphique au titre des éléments du paysage (art. ~~L123-1-7L.151-19~~ du code de l'urbanisme), toute intervention visant à modifier l'état des lieux doit faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas de suppression de plantations ou de boisements linéaires, le projet devra renouveler ses boisements en les reconstituant avec une qualité paysagère et écologique au moins équivalente.

## **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols**

« Supprimé par la loi ALUR du 24/04/2014 » ~~Dans les secteurs Nh, pour l'adaptation ou l'extension limitée des constructions existantes, 30% de la surface de plancher initiale, plafonnée à 200 m².~~